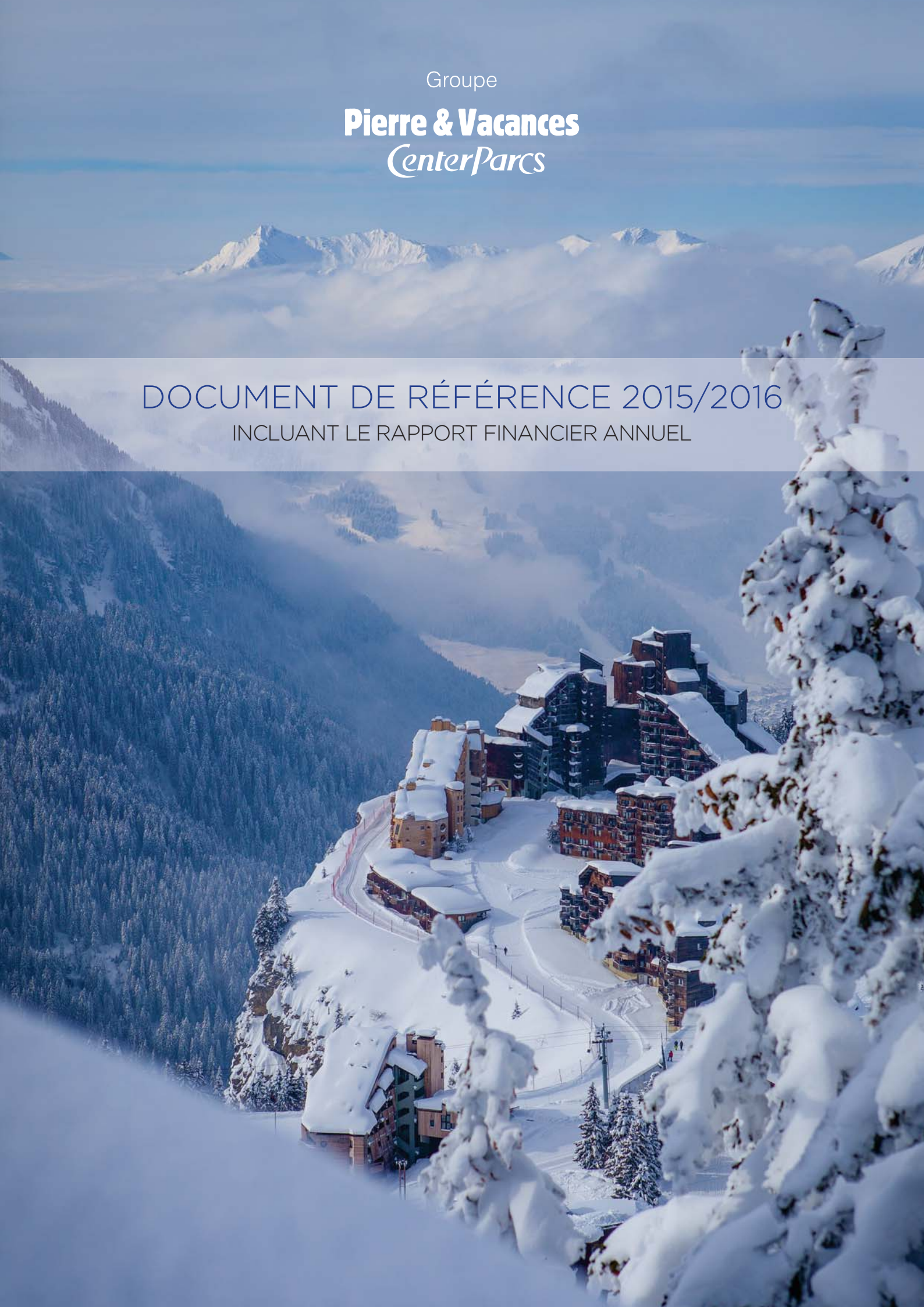


Groupe  
**Pierre & Vacances**  
*CenterParcs*

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2015/2016  
INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL



# SOMMAIRE

PROFIL ET CHIFFRES CLÉS	2
-------------------------	---

<b>1</b>   <b>PRÉSENTATION DU GROUPE</b>	<b>5</b>
1.1 Un groupe leader européen des résidences de tourisme	6
1.2 Un modèle économique évolutif	10
1.3 Historique	16
1.4 Orientations stratégiques et perspectives	17

<b>2</b>   <b>GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE</b>	<b>21</b>
2.1 Organes d'administration et de direction	22
2.2 Rémunérations des dirigeants et des membres du Conseil d'Administration	28
2.3 Gestion des risques	38
2.4 Rapport du Président sur l'organisation du Conseil et les procédures de contrôle interne	45
2.5 Rapport des Commissaires aux Comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'Administration de la société Pierre et Vacances	56
2.6 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés	58

<b>3</b>   <b>COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE</b>	<b>61</b>
3.1 Commentaires sur les comptes consolidés	62
3.2 Commentaires sur les comptes sociaux	77

<b>4</b>   <b>ÉTATS FINANCIERS</b>	<b>83</b>
4.1 États financiers consolidés annuels	84
4.2 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	145
4.3 États financiers sociaux annuels	146
4.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux	170

<b>5</b>   <b>RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE</b>	<b>173</b>
5.1 Notre politique de développement durable	174
5.2 Notre responsabilité sociale	180
5.3 Notre responsabilité environnementale	191
5.4 Notre responsabilité sociétale	200
5.5 Impliquer les clients	206
5.6 Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion	208

<b>6</b>   <b>INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ ET LE CAPITAL</b>	<b>213</b>
6.1 Renseignements sur la Société	214
6.2 Informations relatives au capital	219
6.3 Actionnariat	221
6.4 Indicateurs boursiers	226

<b>7</b>   <b>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</b>	<b>229</b>
7.1 Responsable du document et du contrôle des comptes	230
7.2 Commissaires aux Comptes	231
7.3 Honoraires des Commissaires aux Comptes et des membres de leur réseau	232
7.4 Informations incluses par référence	233
7.5 Document d'information annuel	234
7.6 Tables de concordance	235

---

Document de référence  
**2015/2016**

INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

---

Le document de référence  
peut être consulté et téléchargé  
sur le site [www.groupepvc.com](http://www.groupepvc.com)



---

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 15 décembre 2016, conformément à l'article 212-13 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

---

# Profil et chiffres clés

## Un groupe leader européen des résidences de tourisme

### 2 métiers complémentaires

#### IMMOBILIER

- ◆ Conception et construction de résidences et villages touristiques
- ◆ Commercialisation des unités construites auprès d'investisseurs particuliers (67 %) ou institutionnels (33 %)

#### TOURISME

- ◆ Exploitation à bail ou gestion sous mandat des résidences et villages
- ◆ Commercialisation de séjours touristiques (produits du Groupe ou hébergements de partenaires tiers) auprès de clients français (46 %) et étrangers (54 %)

12 100  
collaborateurs  
au service de près de  
**8 millions de clients**

### 2 filiales immobilières

Promotion et maîtrise d'ouvrage



Commercialisation immobilière



### 2 pôles touristiques

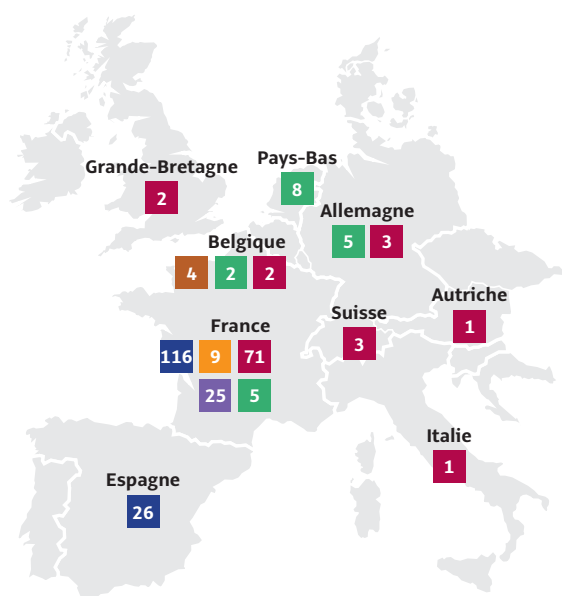
Pierre & Vacances Tourisme Europe (PVTE)



Center Parcs Europe (CPE)



## 283 sites exploités en Europe



- ◆ 45 123 appartements, maisons et cottages, à la mer, à la montagne, en ville et à la campagne, en France (65 %) et à l'étranger (35 %)

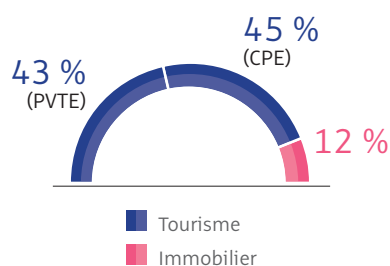
- ◆ 30 % des sites portent une labellisation ou une certification environnementale



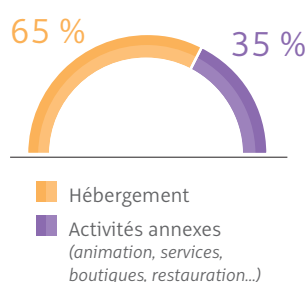


# 1 424 millions d'euros de chiffre d'affaires annuel

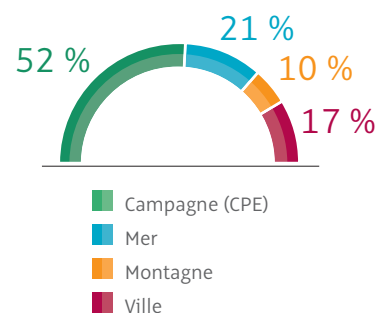
Répartition du CA Groupe par métier et par pôle



Répartition du CA tourisme par activité



Répartition du CA hébergement par destination



## 50 ans d'histoire en 2017

### 1967

Gérard Brémond lance à Avoriaz un nouveau concept de station touristique, sans voiture et à l'architecture intégrée dans son environnement. Il propose la vente sur plan d'appartements sous condition que les acquéreurs louent leur bien aux périodes où ils ne l'occupent pas, en assumant pour eux toutes les contraintes de gestion et d'entretien.

### 1970-1997

le Groupe se développe par l'acquisition de sociétés, la reprise de sites et les développements touristiques majeurs comme Cap Esterel, Port-Bourgenay, Port-Crouesty, Pont-Royal...

### 1999

le Groupe s'introduit en Bourse.

### Années 2000

la croissance s'accélère avec l'acquisition de Orion Vacances, GrandOrado (2000), Maeva (2001), Center Parcs Europe (50 % en 2001 puis 100 % en 2003), Résidences MGM (2002), Sunparks (2007), Les Senioriales (2007) et Citéa (2011).

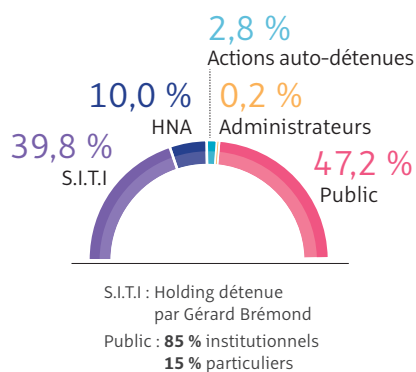
### 2007

PVCP et Accor s'associent pour développer un réseau de résidences urbaines en Europe sous la marque Adagio City Aparthotel.

### Depuis 2013

le modèle économique évolue avec le développement de nouveaux modes de financement (vente immobilière aux institutionnels), la montée en puissance de nouvelles activités touristiques (distribution et gestion locative, commercialisation de résidences partenaires), et l'internationalisation des activités (partenariats stratégiques en Espagne avec Eurosic et en Chine avec HNA).

Répartition du capital



Conseil d'administration



Comité de Direction Générale







Pierre & Vacances Village – Club Cap Esterel (France)



# 1

## Présentation du Groupe

---

<b>1.1</b>	<b>Un groupe leader européen des résidences de tourisme</b>	<b>6</b>	<b>1.3</b>	<b>Historique</b>	<b>16</b>
1.1.1	Une offre touristique unique	6	<b>1.4</b>	<b>Orientations stratégiques et perspectives</b>	<b>17</b>
1.1.2	Un positionnement concurrentiel de leader	9			
<b>1.2</b>	<b>Un modèle économique évolutif</b>	<b>10</b>			
1.2.1	Le modèle économique historique	10			
1.2.2	De nouveaux modèles de croissance	12			
1.2.3	Synthèse de l'évolution du modèle économique	15			

---

## 1.1 Un groupe leader européen des résidences de tourisme

Créé en 1967 par son Président-Directeur Général, M. Gérard Brémond, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est aujourd'hui le premier acteur européen sur le marché des résidences de vacances et de l'immobilier de loisir. Avec 5 marques qui font référence dans le paysage touristique (Pierre & Vacances, Center Parcs, Sunparks, Maeva et Adagio), le Groupe propose une offre unique de séjours en résidence et en village, à la montagne, à la mer, à la campagne ou en ville, en France et au-delà de nos frontières.

**Le modèle économique du Groupe repose sur la complémentarité de ses deux métiers :**

- ◆ **l'Immobilier**, qui conçoit, construit/rénove et commercialise les résidences auprès d'acquéreurs individuels ou institutionnels ;
- ◆ **le Tourisme**, en charge de l'exploitation de ces sites et de la location de séjours auprès d'une clientèle touristique européenne.

### 1.1.1 Une offre touristique unique

#### 1.1.1.1 Une offre complète

Avec un portefeuille de plus de 45 000 appartements et maisons répartis dans 283 sites et 4 lignes de produits – des résidences, des villages-clubs, des Domaines Center Parcs et des appartohotels en ville – le Groupe propose sous ses différentes marques une palette

de destinations, d'hébergement et de niveaux de confort. De plus, il associe des services à la carte à la location des hébergements, permettant ainsi au client de moduler en toute liberté son budget vacances et de choisir ses activités en fonction de ses envies.

#### 1.1.1.2 Une implantation européenne, privilégiant un tourisme de proximité

Une spécificité du Groupe est la diversité de ses destinations en Europe, permettant à la grande majorité de ses clients de se rendre en voiture sur leur lieu de vacances. L'objectif est d'être à la fois présent à proximité des grandes agglomérations pour faciliter l'accès aux courts séjours, mais aussi de proposer un produit long séjour pour des vacances plus traditionnelles.

Au 30 septembre 2016, 65 % des appartements exploités par le Groupe sont situés en France : Alpes du Nord, Pyrénées, Côte d'Azur, littoral Atlantique et Manche, Provence, villes, Antilles françaises. En Europe, le Groupe est également présent aux Pays-Bas (12 % du parc), en Belgique (7 %) et en Allemagne (7 %) au travers de villages Center Parcs et Sunparks, et dans d'autres pays européens (Suisse, Angleterre, Italie), au travers de ses résidences Adagio.

#### 1.1.1.3 Des canaux de distribution complémentaires

Deux canaux de distribution complémentaires assurent la commercialisation touristique :

- ◆ la commercialisation directe (79 %), avec un réseau propre en France, aux Pays-Bas, en Allemagne et en Belgique présente l'avantage d'un coût réduit. Les ventes réalisées sur les sites Internet des marques du Groupe représentent une part croissante

du chiffre d'affaires hébergement (53,2 % en 2015/2016, contre 49,7 % en 2014/2015).

- ◆ la commercialisation indirecte (21 %), par des agences et des tour-opérateurs français et étrangers intervenant sur l'ensemble des pays européens, permet d'élargir la cible potentielle.



## UNE OFFRE TOURISTIQUE COMPLÈTE



Pierre & Vacances Pierre & Vacances maeva  
HEUREUX, ENSEMBLE premium

Des résidences de vacances en France, en Europe du Sud et à l'international, au cœur des plus belles stations touristiques à la mer, à la campagne et à la montagne. Des appartements ou des maisons prêts-à-vivre et des services inclus ou à la carte pour des séjours qui allient confort, liberté et nature.

**176 sites**  
**20 531 appartements et maisons**  
(26 857 y compris activité  
de commercialisation/multipropriété et franchise)  
**101 298 lits**



Dans de vastes Domaines préservés situés à proximité des pôles urbains européens, des cottages spacieux et confortables implantés autour d'un dôme, qui regroupe commerces, restaurants et services ainsi que l'Aqua Mundo, pour de multiples activités de détente et de loisirs.

**24 sites**  
**15 404 cottages**  
**77 860 lits**



Des appartements spacieux tout équipés avec cuisine et services hôteliers au cœur des grandes villes en Europe et dans le monde, pour des moyens et longs séjours, affaires ou loisirs.

**83 sites,**  
**9 188 appartements et villas,**  
**23 888 lits**



Lancé en avril 2014, maeva.com est un site Internet de distribution et de gestion locative d'hébergements. Avec un catalogue riche de 25 000 références, maeva.com propose à ses clients une offre large de logements de particuliers à particuliers ou d'hébergements au sein de résidences de tourisme et de campings dans toutes les régions de France et d'Espagne

**Plus de 1 200 appartements et villas de particuliers**  
**50 campings**  
**60 résidences de vacances**



### 1.1.2.4 Chiffre d'affaires Tourisme par marques

Dans le cadre du *reporting* opérationnel, les marques sont regroupées au sein de deux pôles :

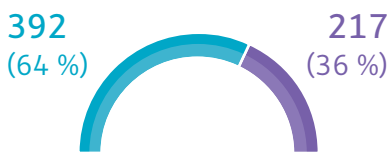
- ◆ **Pierre & Vacances Tourisme Europe (PVTE)**, pour les marques Pierre & Vacances, Maeva et Adagio ;
- ◆ **Center Parcs Europe (CPE)**, pour les marques Center Parcs et Sunparks.

#### Chiffre d'affaires Tourisme (exercice 2015/2016)

##### Pierre & Vacances Tourisme Europe

609 M€

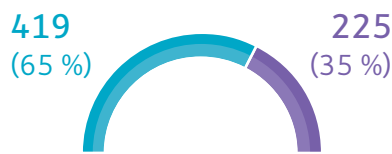
soit 49 % du CA Groupe Tourisme



##### Center Parcs Europe

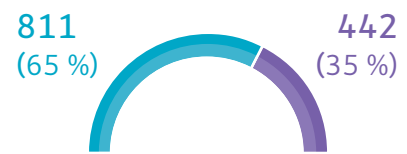
644 M€

soit 51 % du CA Groupe Tourisme



##### Groupe Tourisme

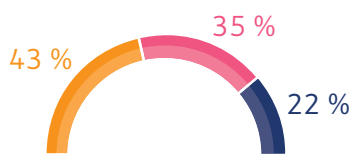
1 253 M€



■ CA hébergement ■ CA annexe (services, animation, restauration, boutiques, mandats ...)

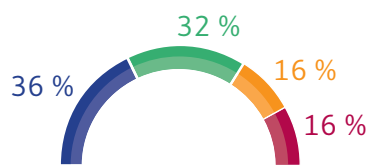
#### Chiffre d'affaires Hébergement par destination

##### Pierre & Vacances Tourisme Europe



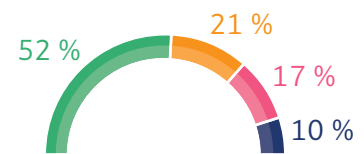
■ Mer  
■ Ville  
■ Montagne

##### Center Parcs Europe



■ France  
■ Pays Bas  
■ Allemagne  
■ Belgique

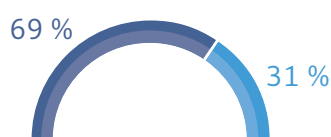
##### Groupe Tourisme



■ Campagne (Domaines Center Parcs)  
■ Mer  
■ Ville  
■ Montagne

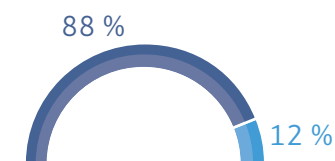
#### Chiffre d'affaires Hébergement par canal de distribution

##### Pierre & Vacances Tourisme Europe



Dont ventes en ligne : 47 %

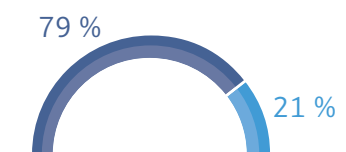
##### Center Parcs Europe



Dont ventes en ligne : 59 %

■ Ventes directes ■ Ventes indirectes

##### Groupe Tourisme



Dont ventes en ligne : 53 %

## 1.1.2 Un positionnement concurrentiel de leader

### 1.1.2.1 Un acteur de référence

**Avec 283 sites, 45 123 appartements et 203 046 lits exploités en Europe, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est leader en Europe sur le marché des résidences de tourisme, marché encore très peu consolidé (2/3 d'indépendants) mais significatif (de l'ordre de 12 à 13 milliards d'euros).**

- ◆ En France, le Groupe occupe une **position de n° 1 sur le marché des résidences de tourisme « loisirs »**. Ce marché représente 1 766 sites (hors résidences urbaines), 139 028 appartements et maisons et 647 085 lits (source : SNRT mars 2016) dont 17 % font partie de l'offre du Groupe (110 373 lits).

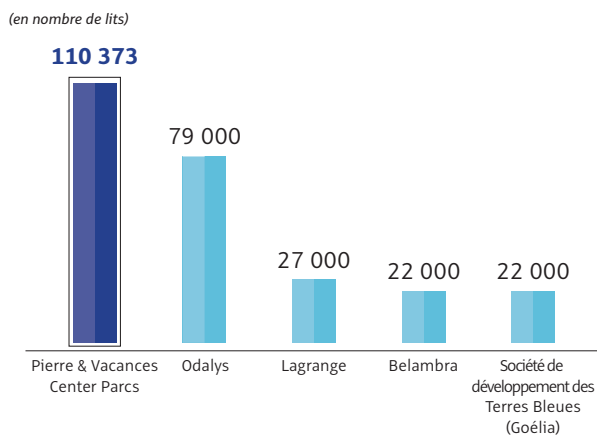
La concurrence est forte, compte tenu de la présence de multiples acteurs traditionnels (résidences de tourisme – Odalys (79 000 lits), Lagrange (27 000 lits), Belambra (22 000 lits), Goelia (22 000 lits), hôtellerie de plein air,...) mais également digitaux (distributeurs spécialisés et C to C – Airbnb, HomeAway...). Dans un tel contexte concurrentiel, le Groupe s'applique à mettre en avant ce qui le différencie, c'est-à-dire la garantie d'un niveau de qualité que seules les grandes marques peuvent apporter, la souplesse avec des vacances plus ou moins longues, des offres et

thématiques personnalisables, des gammes de prix variées (alliant transport, services et activités) et du choix en matière de destination.

- ◆ En Europe du Nord, les principaux concurrents de Center Parcs Europe sont Landal Greenparks (75 villages, soit 13 500 cottages aux Pays-Bas, en Belgique, Allemagne et Suisse) et Roompot (49 parcs, soit 644 cottages aux Pays-Bas et en Allemagne).
- ◆ **Sur le marché des résidences urbaines, le Groupe occupe la 2<sup>e</sup> place** avec 83 résidences Adagio et Adagio Access. Le parc français représente 546 résidences de tourisme urbaines pour 53 672 appartements et 144 274 lits, Apart'City représentant 27 % de l'offre, Adagio, 14 %, Réside Études, 12 % et Ascott Limited/Citadines, 6 % (source : SNRT, mars 2016).

Les résidences Adagio accueillent majoritairement une clientèle « business » (60 %) constituée de cadres, consultants et de salariés mais également de touristes (40 %) qui viennent en complément de la clientèle spécifique d'affaires, en particulier les mois d'été.

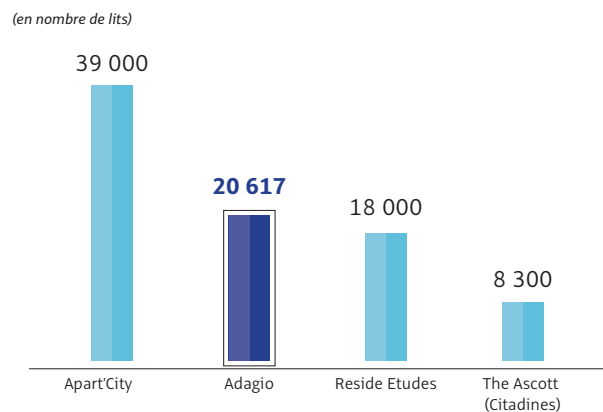
#### Principaux acteurs des résidences de tourisme "Loisirs" en France <sup>(1)</sup>



<sup>(1)</sup> Source : SNRT mars 2016

À noter que le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a également une activité de promotion immobilière pure avec les produits **Les Senioriales**. Les Senioriales ont développé un concept novateur de résidences répondant aux attentes des seniors actifs et autonomes. Non médicalisées, ces résidences qui allient confort, sécurité et convivialité regroupent 60 à 70 maisons situées à proximité immédiate des villes moyennes. Elles sont généralement vendues en accession à la propriété, même si le modèle évolue avec désormais la commercialisation d'une partie des résidences auprès d'investisseurs institutionnels.

#### Principaux acteurs des résidences urbaines en France <sup>(1)</sup>



Les principaux concurrents à l'activité des Senioriales sont des promoteurs spécialisés de résidences seniors comme Aegide ou Les Villages d'Or, et des promoteurs plus généralistes comme Akerys Promotion, Bouwfonds Marnan, Bouygues Immobilier, Cogedim ou encore Nexity.



### 1.1.2.2 Des atouts concurrentiels forts

À travers un éventail de marques complémentaires et différenciées, le Groupe propose une offre complète et unique de locations meublées avec services à la carte. Dans le contexte économique actuel, **sa capacité à répondre aux attentes de chacun** est un élément de choix déterminant, notamment en terme de location meublée (des appartements et maisons prêts à vivre), de flexibilité (durée des séjours, jours de départ et d'arrivée), de services et d'animation pour tous, de restauration, de prix et de sécurité.

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs présente à cet égard de **nombreux atouts par rapport à ses concurrents** :

- ◆ une grande diversité de destinations en Europe dans quatre univers : mer, montagne, campagne et ville ;
- ◆ une position unique, étant le seul acteur présent à la fois sur le segment des résidences de vacances, des villages de vacances et des résidences urbaines ;
- ◆ une image de marque et une notoriété forte, un réseau commercial étendu et une présence croissante sur les réseaux sociaux ;
- ◆ un portefeuille de marques équilibré allant de l'offre économique (ex : Maeva) au tourisme haut de gamme (ex : Pierre & Vacances premium – Center Parcs VIP – Adagio Premium) ;
- ◆ un tourisme de proximité, offrant une formule de vacances économique (plus de 90 % de nos clients se rendent en voiture sur nos sites) et moins exposée aux risques géopolitiques et climatiques ;
- ◆ une offre flexible (services à la carte, modularité des durées de séjours et des dates de départ et d'arrivée) ;
- ◆ une offre sécurisée par rapport à l'offre du « C2C » (Airbnb, Homeaway...) : réception 24/24, gardiens, qualité des appartements et des emplacements assurée par une offre standardisée.

## 1.2 Un modèle économique évolutif

### 1.2.1 Le modèle économique historique

#### 1.2.1.1 La complémentarité de deux métiers

La caractéristique principale du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, à la différence d'autres opérateurs touristiques, est d'être **à la fois promoteur immobilier et exploitant touristique**.

**L'activité immobilière** est principalement dédiée aux activités touristiques puisqu'elle consiste à construire/rénover les résidences et villages qui seront par la suite exploités par les filiales touristiques du Groupe.

- ◆ **Pierre & Vacances Développement**, filiale de promotion immobilière, a pour mission la recherche du foncier, la conception et la construction des projets touristiques en qualité de maître d'ouvrage. Le choix de l'emplacement de la résidence ou du village est dicté par son attractivité touristique et les perspectives de rentabilité long terme. Le développement immobilier du Groupe suit par ailleurs des règles prudentielles strictes : l'obtention d'autorisations administratives pour tout achat de terrain, ce qui permet de n'engager que les honoraires nécessaires à l'obtention des permis de construire, et l'atteinte d'un taux minimum de pré-commercialisation de 50 % avant de lancer les travaux de construction.
  - ◆ **Pierre & Vacances Conseil Immobilier**, filiale de commercialisation immobilière, vend auprès d'investisseurs particuliers les appartements et maisons de ces résidences ou villages en VEFA (vente en état futur d'achèvement)/VEFR (vente en état futur de rénovation), *via* un réseau de commerciaux exclusifs et de partenaires et prescripteurs privés (réseaux bancaires, gestionnaires de patrimoine et organismes spécialisés).
- Les filiales touristiques** du Groupe prennent ensuite livraison des nouvelles résidences et assurent la gestion quotidienne et la commercialisation de séjours auprès de clients touristiques.
- Cette complémentarité entre l'immobilier et le tourisme offre un double avantage : pour le Groupe, ces deux activités ont des cycles dissociés qui permettent de résister à des crises conjoncturelles ou sectorielles. Pour les clients, l'intégration de deux activités assure des fondamentaux solides dont la qualité du site et de l'architecture et la durabilité et le confort des maisons et appartements.

### 1.2.1.2 Un modèle « *asset-light* »

**Le Groupe n'a pas pour objectif d'être ou de rester propriétaire des actifs qu'il exploite :**

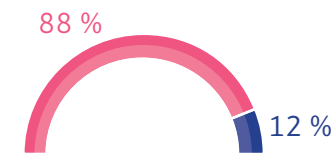
- ◆ les unités d'hébergement touristique (appartements, maisons ou cottages) construites ou rénovées par le Groupe sont, selon le modèle traditionnel, vendues à des investisseurs particuliers ;
- ◆ les parties communes des sites (voieries, espaces de circulation, espaces verts...) appartiennent au syndicat de copropriétaires. Le Groupe reste néanmoins généralement propriétaire, dans les résidences et villages Pierre & Vacances, d'une partie des locaux commerciaux (restaurants, bars, salles de séminaire...), des services généraux et des équipements de loisirs (centres

aquatiques, installations sportives, clubs pour enfants...). La propriété de ces actifs garantit au Groupe la pérennité de son exploitation sur les sites concernés ;

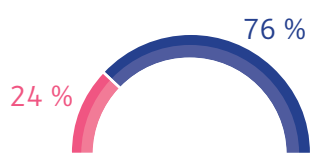
- ◆ les équipements centraux des Domaines Center Parcs, composés de commerces, boutiques et espaces aquatiques appartiennent à des propriétaires institutionnels ou à des sociétés d'économie mixte qui en ont financé la construction ;
- ◆ les résidences, villages ou domaines issus d'acquisitions externes successives sont majoritairement détenus par des propriétaires institutionnels, notamment pour les Domaines Center Parcs.

**Ainsi, au niveau du Groupe, 66 % des appartements exploités sont détenus par des personnes physiques et 34 % par des institutionnels :**

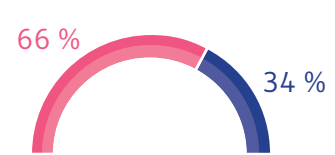
Pierre & Vacances Tourisme Europe



Center Parcs Europe



Groupe Tourisme



■ Propriétaires individuels ■ Propriétaires institutionnels

### 1.2.1.3 L'exploitation touristique à bail

Les propriétaires des murs et les sociétés d'exploitation touristique du Groupe sont liés par un **bail de location** d'une durée variant généralement entre 9 et 15 ans. En bail, le locataire (société du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs) s'engage à verser un loyer fixe ou variable (dépendant des performances de l'exploitation) avec ou sans minimum garanti. La formule de loyers variables, initialement développée en Espagne, s'étend désormais sur le parc français, notamment dans le cadre des renouvellements de baux, et également à l'international (ex : Adagio, Allemagne (Bostalsee)).

Les revenus générés par l'exploitation des appartements et maisons à bail viennent en regard des redevances de loyers versées aux propriétaires. Les résultats après imputation du loyer sont acquis au Groupe. Les travaux de rénovation sont à la charge soit du propriétaire bailleur (propriétaires individuels), soit du Groupe (pour les baux conclus avec des investisseurs institutionnels).

### 1.2.1.4 Le modèle économique historique en synthèse

#### **IMMOBILIER**

##### 1. PROSPECTION

**Prospection foncière et conception** de sites établies conjointement par les filiales touristiques et les équipes immobilières du Groupe.

##### 2. COMMERCIALISATION

**Vente sur plan** des hébergements auprès de particuliers et des équipements auprès d'institutionnels.

##### 3. CONSTRUCTION

**Réalisation** des résidences ou villages par une société de maîtrise d'ouvrage déléguée interne au Groupe.



#### **TOURISME**

##### 4. EXPLOITATION

**Gestion du site et vente de séjours** auprès de clients touristiques (les revenus afférents permettant de servir les loyers des propriétaires bailleurs).

## 1.2.2 De nouveaux modèles de croissance

### 1.2.2.1 Développement du financement de projets immobiliers par des investisseurs institutionnels

Afin d'accélérer la commercialisation des programmes d'envergure dans un contexte de ralentissement du marché de l'investissement des particuliers dans l'immobilier locatif en France (incitations fiscales moins avantageuses), le Groupe s'est adressé, en complément de la vente aux particuliers, à des investisseurs institutionnels. Ces derniers, en quête de rentabilité pour leurs investissements, disposent de liquidités importantes et recherchent une diversification de leurs actifs. Des groupes d'unités d'hébergement sont ainsi commercialisés « en bloc » auprès d'institutions bancaires ou de compagnies d'assurance.

**Le financement du Domaine du Bois aux Daims en France, du projet du Center Parcs d'Allgäu en Allemagne et de Villages Nature Paris a ainsi été réalisé avec l'appui d'institutionnels :**

#### *Domaine Center Parcs du Bois aux Daims*

- ◆ 80 % des 800 cottages du Domaine ont été commercialisés en bloc auprès d'investisseurs institutionnels de renom (MACSF, MAIF, Amundi, Allianz, DTZ Asset Management pour le compte de CNP Assurances, Groupama, Groupe *La Française*), pourtant jusqu'à présent non investis dans l'immobilier de loisirs.
- ◆ Les infrastructures et les équipements collectifs ont été financés par un partenariat public-privé avec les acteurs publics locaux, en

particulier le Conseil Général de la Vienne et le Conseil Régional Poitou-Charentes, motivés notamment par les retombées en matière de création d'emplois directs et indirects.

#### *Villages Nature Paris*

- ◆ Sur les 916 cottages et appartements de la première tranche de la phase 1 de Villages Nature Paris, 783 ont été vendus en bloc à Eurosic (50 %), Pierre & Vacances Center Parcs (37,5 %) et Euro Disney (12,5 %). Ces hébergements sont, dans ce cas particulier, revendus ensuite à des investisseurs particuliers.
- ◆ Les équipements récréatifs ont été financés par Eurosic, la Caisse des Dépôts, CNP Assurances et l'Organisme de Placement Collectif en Immobilier Delta Loisirs Évasion.

#### *Domaine Center Parcs Allgäu*

- ◆ Dans le cadre de la diversification européenne de ses SCPI, le Groupe *La Française* s'est porté acquéreur, le 11 mars 2016, de 250 cottages du futur Center Parcs allemand d'Allgäu, ainsi que d'équipements de loisirs d'accompagnement. Cette acquisition complète celle du groupe Eurosic en novembre 2015, de 750 cottages et des équipements récréatifs centraux du Domaine.



### 1.2.2.2 Transposition du modèle de vente immobilière à des particuliers en Europe

Le Groupe innove depuis quelques années en appliquant avec succès son modèle historique de **vente immobilière à des particuliers** sur les cottages des Domaines Center Parcs en Allemagne, Belgique et Pays-Bas.

#### **Vente immobilière des cottages du Domaine Center Parcs de Bostalsee (Allemagne)**

- ◆ Les 500 cottages du Domaine Park Bostalsee, qui a ouvert ses portes en juillet 2013, ont été cédés à des investisseurs particuliers, principalement constitués d'Allemands (56 %) mais également de Néerlandais (19 %), de Français et de Belges (11 % chacun).
- ◆ Deux formules de vente étaient proposées : un rendement de 5 % non indexé ou un rendement fixe de 3 % non indexé assorti d'une part variable liée aux performances du site. Les 500 cottages ont été vendus pour moitié avec la première formule, pour moitié avec la seconde.
- ◆ Cette opération de vente immobilière aux particuliers était une véritable innovation sur le marché allemand, qui ne bénéficie pourtant d'aucun dispositif fiscal favorisant ce type d'investissement pour des personnes physiques.

#### **Vente à la découpe en l'état futur de rénovation de cottages détenus par des institutionnels particuliers**

- ◆ Fort du succès de la vente des cottages de Bostalsee auprès de particuliers, le Groupe propose désormais à ses propriétaires institutionnels de cottages en Allemagne, aux Pays-Bas et en Belgique de revendre leurs hébergements avec rénovation à des particuliers. Tout en assurant une liquidité de leur investissement aux propriétaires institutionnels, le Groupe rénove ses villages, en conservant un niveau de loyer comparable à celui des institutionnels et en dégageant des résultats immobiliers.
- ◆ Quatre Domaines sont ainsi en cours de commercialisation : le Domaine de Port Zelande (aux Pays-Bas), le Domaine Sunparks de Vielsalm (en Belgique) et les Domaines Center Parcs Nordseeküste et Hochsauerland (en Allemagne).

### 1.2.2.3 Conclusion de partenariats pour le développement de l'activité à l'international

#### **Accords de partenariats de développement en Chine**

Le 6 novembre 2015, le groupe HNA Tourism et le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs ont conclu des accords de partenariat stratégique comportant deux volets :

#### **Le développement en Chine de destinations touristiques inspirées des concepts Center Parcs et Pierre et Vacances :**

Les projets seront mis en œuvre par une Joint-Venture détenue à 60 % par HNA Tourism et 40 % par PVCP, qui délivrera des prestations de services immobiliers et touristiques pour le compte des investisseurs de chaque développement.

- ◆ HNA s'engage à mobiliser le financement de cinq premiers développements sur trois ans, à participer aux recherches foncières et aux délivrances des autorisations administratives et à distribuer, via sa filiale d'agence de voyages, des destinations européennes du Groupe PVCP auprès des clientèles chinoises.
- ◆ PVCP apporte son expertise immobilière et touristique en pilotant la programmation, la conception architecturale et paysagère ainsi que le design de chaque projet, la vente immobilière auprès de particuliers et la gestion touristique - distribution et exploitation - des développements réalisés.

Les groupes Pierre & Vacances-Center Parcs et HNA Tourism ont signé des lettres d'intention, le 4 juillet 2016 pour l'acquisition de trois terrains à proximité de Shanghai et de Beijing, et le 18 novembre 2016 pour un terrain complémentaire en bord de mer dans le Sud de la Chine.

Parallèlement, des accords ont été conclus avec trois grands distributeurs chinois : Ctrip, Caissa, et Tuniu.com. Quinze sites français de Pierre & Vacances, Center Parcs et Adagio seront ainsi commercialisés auprès de touristes chinois.

#### **La participation de HNA Tourism au capital de Pierre et Vacances SA**

Le 30 mars 2016, le groupe chinois HNA Tourism a souscrit à une augmentation de capital réservée représentant 10 % du capital de Pierre et Vacances SA post-opération, soit 980 172 actions nouvelles au prix unitaire de 25,18 euros. À l'issue de cette opération, la participation individuelle en capital et en droits de vote de la société S.I.T.I (holding contrôlée par M. Gérard BREMOND) s'établit respectivement à 39,83 % et 56,42 % de Pierre et Vacances SA <sup>(1)</sup>.

(1) Sur la base d'un capital avant opération composé de 8 821 551 actions représentant 12 856 840 droits de vote bruts (données au 29 février 2016).

## Accords de partenariats de développement en Espagne

En décembre 2015, la filiale espagnole du groupe Eurosic a signé un accord-cadre avec le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs pour se porter acquéreur de sites touristiques, en confier l'exploitation au Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, puis les revendre auprès de clientèles individuelles. Ce nouveau partenariat vise à développer le

nombre de sites exploités par la marque Pierre & Vacances en Espagne.

Dans le cadre de cet accord, Eurosic a acquis 3 sites au cours de l'exercice 2015/2016, dont 166 appartements sur le site de Manilva jusqu'alors détenus par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

### 1.2.2.4 Développement d'une activité de distribution et de gestion locative : maeva.com

#### Une activité de distribution multi-produits

◆ Avec plus de 700 000<sup>(2)</sup> biens disponibles à la location et 9,4 millions<sup>(2)</sup> de français plébiscitant ce mode d'hébergement pour leurs vacances, la location saisonnière est à ce jour le premier parc d'hébergement touristique en France. Dans ce contexte, et avec l'ambition de devenir un acteur majeur de la location de vacances en ligne, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a développé en 2014 une plateforme de distribution de séjours de vacances au sein de structures de tourisme multi-produits et multimarques.

Appelée « maeva.com » afin de capitaliser sur la solide notoriété de la marque, cette plateforme propose une offre touristique large et certifiée en France et en Espagne de 3 types de produits distincts :

- les résidences Pierre & Vacances ;
  - les hébergements des partenaires tiers : résidences de tourisme, camping, villages clubs, chalets...
  - les appartements et maisons des agences immobilières locales.
- ◆ Le 27 avril 2016, afin d'élargir l'offre de produits de maeva.com et d'accélérer sa montée en puissance, le Groupe a annoncé l'acquisition de la société « La France du Nord au Sud », acteur reconnu sur le marché de la distribution en ligne en France et en Espagne. L'offre globale maeva.com intégrant « La France du Nord au Sud » se compose désormais de 25 000 hébergements.

#### Une nouvelle offre de gestion locative

Maeva.com propose également une activité de gestion locative en mandat pour le compte de propriétaires souhaitant louer leur appartement ou maison de vacances. Répertoriés dans différentes catégories selon des critères de certification précis, ces biens sont ensuite proposés aux vacanciers sur la plateforme de distribution maeva.com.

Le développement de l'activité de gestion en mandat constitue un **véritable relais de croissance et de performance pour le Groupe**. Déjà pratiqué sur les résidences en multipropriété opérées par le Groupe, ce mode de gestion est désormais proposé plus fréquemment aux propriétaires lors des échéances de baux, et constitue une réponse très concrète à un enjeu de conservation des stocks stratégiques du Groupe sur des sites de qualité, mais devenus insuffisamment contributifs. L'ambition de maeva.com est de proposer dans un second temps ces mandats de gestion à des propriétaires individuels initialement séduits par les services d'agences immobilières ou d'acteurs du web tels qu'Abritel ou Airbnb.

**Maeva.com se différencie des autres acteurs du marché de la location de particulier à particulier** par une offre tout-en-un, performante commercialement (stratégie de revenue management pour optimiser les revenus locatifs, distribution multicanale sur un réseau européen de partenaires de distribution (vacances, immobilier, CE...) et une gestion professionnelle et sécurisée (assurance, gestion des clés, maintenance, rénovation...) soutenue par l'expérience et le professionnalisme d'équipes sur site.

### 1.2.2.5 Développement des mandats de commercialisation de résidences partenaires

Afin de développer l'offre de Pierre & Vacances à l'international, le Groupe a conclu des **accords de commercialisation d'une partie du stock de sites partenaires autonomes** qui répondent à tous les standards de qualité et de services de la marque. En 2016, ce sont ainsi plus de soixante destinations (résidences ou villas) proposées dans les plus belles régions ensoleillées d'Europe (Croatie, Italie, Espagne, Portugal, Grèce...) et les plages paradisiaques de l'île Maurice. Vingt-quatre de ces résidences proposent un cadre et des prestations de très haut standing permettant ainsi de doubler l'offre de Pierre & Vacances premium. Grâce à ces sites, le Groupe propose

également de nouvelles typologies d'hébergement comme des villas avec piscines privées (à l'île Maurice et au Portugal).

**La montée en puissance de ce nouveau type d'offres est un axe de développement fort pour la marque Pierre & Vacances**. Les standards de qualité de ces sites répondent à notre cahier des charges mais aussi et surtout aux critères de satisfaction de la clientèle qu'ils attirent : 50 % de ces nouvelles résidences ont été récompensées par TripAdvisor en 2015/2016. Ainsi, ces destinations très attractives ont permis d'attirer de nouveaux clients et de reconquérir des anciens.

(2) Source : Étude Atout France 2015.

## 1.2.3 Synthèse de l'évolution du modèle économique

### MODÈLE HISTORIQUE

VENTE IMMOBILIÈRE d'unités d'hébergements	EXPLOITATION TOURISTIQUE	DÉVELOPPEMENT
<ul style="list-style-type: none"><li>◆ auprès d'investisseurs particuliers</li><li>◆ en France</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ à bail</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ principalement en France</li></ul>



### MODÈLE ACTUEL

VENTE IMMOBILIÈRE d'unités d'hébergements	EXPLOITATION TOURISTIQUE	DÉVELOPPEMENT
<ul style="list-style-type: none"><li>◆ auprès d'investisseurs particuliers et/ou <b>institutionnels</b> (ventes en bloc - portage suivi ou non de ventes à la découpe auprès de particuliers)</li><li>◆ en France et à <b>l'étranger</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ à bail</li><li>◆ en <b>mandat* de gestion</b></li></ul> <p><b>COMMERCIALISATION ET GESTION LOCATIVE</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>◆ <b>commercialisation de résidences partenaires</b> en Europe</li><li>◆ <b>distribution en ligne</b> de locations de vacances et <b>gestion locative</b> (maeva.com)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ en France</li><li>◆ <b>à l'international :</b><ul style="list-style-type: none"><li>- partenariats en Chine et en Espagne</li><li>- mandats* de commercialisation en Europe du Sud et à l'île Maurice</li></ul></li></ul>

\* En mandat, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est prestataire de services facturant des honoraires de gestion et/ou de commercialisation. Les résultats d'exploitation sont acquis au propriétaire.



## 1.3 Historique



### CROISSANCE ORGANIQUE

- 2016** Sélection de Pierre & Vacances en tant qu'aménageur, promoteur et exploitant, et le cabinet d'architecture Wilmotte & Associés pour la réalisation d'une Unité Touristique Nouvelle pour créer "la station 5<sup>e</sup> génération" sur le site de Plagne Aime 2000
- 2016** Financement de l'extension du 6<sup>ème</sup> Center Parcs allemand d'Allgäu (Baden Württemberg).
- 2015** Ouverture du 5<sup>e</sup> Center Parcs français, le Domaine du Bois aux Daims, dans La Vienne.
- 2015** Le Groupe PVCP développe son activité de gestion locative au travers de la plateforme maeva.com
- 2015** Création de « W2-IM » (Worldwide Invest Management) pour développer le savoir-faire immobilier du Groupe.
- 2014** Signature des accords de financement de la 1<sup>ère</sup> tranche de Villages Nature Paris (filiale créée par PVCP et Euro Disney)
- 2014** Création de maeva.com : le Groupe PVCP devient distributeur de location de vacances en ligne
- 2013** Ouverture du 5<sup>e</sup> Center Parcs allemand, Park Bostalsee.
- 2013** Le Groupe PVCP et le groupe Accor ouvrent 7 appartohotels au Brésil à travers la marque Adagio ainsi qu'un 1<sup>er</sup> appartohotel au Royaume-Uni à Liverpool
- 2012** Extension de la station d'Avoriaz (3 nouvelles résidences et un espace aqualudique, l'Aquariaz).
- 2010** Ouverture du 4<sup>e</sup> Center Parcs en France, en Moselle-Lorraine (Domaine des Trois Forêts).
- 2007** Ouverture du 3<sup>e</sup> Center Parcs en France, dans l'Aisne (Domaine du Lac d'Ailette).
- 2005** Ouverture de la 1<sup>re</sup> résidence Pierre & Vacances en Espagne.
- 1998** Ouverture de deux Villages Clubs Pierre & Vacances aux Antilles (Guadeloupe et Martinique).
- 1997** Ouverture du premier éco-village Pierre & Vacances Belle Dune dans la baie de Somme.
- 1990** Ouverture du 1<sup>er</sup> village Pierre & Vacances à Cap Esterel (Côte d'Azur).
- 1988** Ouverture du 1<sup>er</sup> Sunparks à Oostduinkerke en Belgique
- 1987** Ouverture du 1<sup>er</sup> Center Parcs en France, en Normandie : le Domaine des Bois Francs
- 1981** Ouverture du 1<sup>er</sup> Center Parcs en Belgique : Center Parcs Erperheide.
- 1980** Lancement du 1<sup>er</sup> Aqua Mundo avec l'ouverture du 6<sup>e</sup> Center Parcs néerlandais, à De Eemhof.
- 1979** Ouverture de la 1<sup>re</sup> résidence Pierre & Vacances à la mer à Juan-les-Pins.
- 1979** Ouverture du 1<sup>er</sup> Center Parcs en Allemagne : Park Heilbachsee (Hochsauerland).
- 1967** Lancement d'un nouveau concept de station touristique à Avoriaz par Gérard Brémond.
- 1967** Création du nouveau concept de vacances par Piet Derksen (fondateur de Center Parcs) « *Villa in the forest idea* » à De Lommerbergen aux Pays-Bas.



### ACQUISITIONS STRATÉGIQUES

- 2016** Acquisition de « La France du Nord au Sud », acteur reconnu du marché de la distribution en ligne de la location de vacances en France et en Espagne.
- 2011** Adagio devient leader des Résidences de Tourisme urbaines avec l'acquisition de Citéa, qui deviendra Adagio Access.
- 2009** Accord avec Intrawest Hotels & Résidences sur l'acquisition d'activités d'exploitation de résidences de tourisme et de commerces en Savoie et Haute-Savoie.
- 2007** Acquisition de Sunparks et des Senioriales.
- 2007** Lancement d'Adagio (Joint-Venture avec le groupe Accor).
- 2003** Acquisition de 100 % de Center Parcs Europe (CPE).  
MidOcean conserve la totalité de Center Parcs UK (5 villages au Royaume-Uni)
- 2002** Acquisition de Résidences MGM.
- 2001** Acquisition de Maeva
- 2001** Acquisition de 50 % de Center Parcs Europe auprès de la société britannique MidOcean.
- 2000** Acquisition de Gran Dorado.
- 1999** Acquisition d'Orion Vacances.



### ENGAGEMENTS EXTERNES

- 2015** Signature d'un partenariat avec le groupe Eurosic visant à développer le nombre de sites exploités par la marque Pierre & Vacances en Espagne.
- 2015** Signature d'accords de partenariats stratégiques avec le groupe chinois HNA Tourism
- 2014** Avec 18 acteurs du tourisme, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a créé **Alliance 46.2** « Entreprendre en France pour le tourisme ». Le club agit pour renforcer l'attractivité touristique de la France. Ses cinq groupes de travail formulent des propositions qui font l'objet d'un dialogue soutenu avec les pouvoirs publics.
- 1999** Introduction en Bourse

## 1.4 Orientations stratégiques et perspectives

La croissance du résultat opérationnel du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs depuis l'exercice 2012 démontre la pertinence des orientations stratégiques dans une conjoncture et un environnement concurrentiel pourtant difficiles.

**Concernant les activités touristiques**, le Groupe poursuivra sa stratégie de croissance et de différenciation, s'articulant autour de :

- ◆ la montée en gamme des hébergements et services, avec une offre enrichie, plus flexible et toujours mieux segmentée pour contrer la concurrence de « l'économie collaborative » ;
- ◆ la simplification et la digitalisation des parcours clients ;
- ◆ une politique fine de revenue management, visant notamment à faire progresser les prix sur la haute saison et à capter du volume additionnel sur les périodes à moins forte demande ;
- ◆ l'accélération de la diversification des modèles économiques, avec un positionnement renforcé sur les activités de distribution touristique et de gestion locative via maeva.com, et

l'internationalisation des destinations avec le développement des contrats de commercialisation de résidences partenaires.

**Le développement immobilier** sera quant à lui un levier de croissance à la fois quantitatif et qualitatif de l'offre touristique au travers :

- ◆ du développement de nouvelles destinations sur Center Parcs, Villages Nature Paris, Pierre et Vacances premium et Adagio ;
- ◆ de la poursuite de la rénovation de Center Parcs existants en Allemagne, Pays-Bas et Belgique par revente de cottages rénovés à des investisseurs particuliers et institutionnels ;
- ◆ des projets de développement en Espagne et en Chine.

### Focus sur les principaux projets de développement

#### Center Parcs :

##### *Center Parcs "mid-size"*

- ◆ Le 28 mars 2014, le Groupe avait annoncé le projet de développement de deux Center Parcs de 400 cottages situés dans le **Jura et en Saône-et-Loire**.

En prolongement des débats publics tenus du 20 avril au 4 septembre 2015, des études complémentaires ont été réalisées par les Conseils Départementaux du Jura et de la Saône et Loire, en liaison avec les concessionnaires, et Pierre & Vacances-Center Parcs. Les conclusions permettent de conforter la faisabilité technique des projets tant sur les aspects environnementaux, la ressource en eau, l'assainissement et l'accès aux sites. Elles seront prolongées par des études approfondies dans le cadre de l'avancement des dossiers d'autorisations. Dès que les PLU des communes du Rousset-Marizy et de Poligny auront été définitivement validés, Pierre & Vacances-Center Parcs poursuivra les études permettant de déposer les demandes d'autorisations administratives (permis de construire et autorisation unique environnementale).

- ◆ Par ailleurs un autre projet est à l'étude en **Lot-et-Garonne**.

Le Conseil Départemental du Lot-et-Garonne et la Région Aquitaine ont délibéré favorablement sur cette opportunité en s'engageant à constituer une SEM qui se porterait acquéreur des équipements centraux. Des réunions de concertation du public se sont tenues sur le projet du 6 juin au 15 juillet 2016. En septembre, le Groupe a déposé des demandes de permis de construire et d'autorisation environnementale unique, dont les enquêtes publiques se dérouleront au 2<sup>ème</sup> trimestre 2017. L'obtention de ces autorisations est escomptée pour la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017. L'ouverture de ce Domaine est programmée à compter de 2020.

##### *Center Parcs de Roybon (Isère)*

En France, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs souhaite également poursuivre son développement à travers un projet touristique de 1 000 cottages situé en Isère sur la commune de Roybon. Ce projet, facteur de dynamisme économique et touristique pour le département, illustre son engagement en faveur d'un tourisme responsable et durable. Ce projet rencontre l'opposition de certaines associations (les procédures administratives et judiciaires sont décrites dans la partie 4 du document de référence, dans la note 40 aux comptes consolidés).

##### *Center Parcs d'Allgäu en Allemagne*

En Allemagne, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs développera un 6<sup>e</sup> Center Parcs au sud de l'Allemagne à *Leutkirch im Allgäu* dans le Bade-Wurtemberg. Ce Domaine s'étendra sur 184 hectares dans une zone forestière autour de plusieurs plans d'eau. Il comportera 1 000 cottages et des équipements centraux de 20 000 m<sup>2</sup> couverts dont un espace aquatique – l'Aqua Mundo –, des boutiques et restaurants, des activités sportives et de loisirs. Son ouverture est prévue en 2018.

### Rénovation de Center Parcs existants en Allemagne, Pays-Bas et Belgique

#### ◆ **Projet de rénovation du Domaine Center Parcs de Vielsalm, en Belgique**

Le Groupe assure la montée en gamme de son offre touristique avec la rénovation du Domaine Center Parcs de Vielsalm, en Belgique. Ce Domaine de 350 cottages est implanté au cœur de l'Ardenne belge, à 35 km de Spa et 70 km de Liège.

#### ◆ **Projet de rénovation du Domaine Center Parcs de Port Zélande, aux Pays-Bas**

Ce Domaine est situé à 1 heure de route de Rotterdam et 1h30 d'Anvers, au bord du Grevelingen, le plus grand lac d'eau salée d'Europe, et à deux pas de la mer du Nord.

Les 554 cottages du Domaine seront entièrement repensés et rénovés, offrant de belles vues sur le port, le lac ou la plage.

#### ◆ **Projet de rénovation du Domaine Center Parcs de Nordseeküste, en Allemagne**

Situé à 1 heure de route de Brême et à 2 heures d'Hambourg, ce Domaine est implanté sur la presqu'île de la mer du Norden, à quelques mètres de la mer et au cœur du parc national de la « Mer des Wadden », habitat unique pour plus de 10 000 espèces animales et végétales, et classé au patrimoine mondial de l'UNESCO. Ce Domaine comprend 248 cottages et 97 appartements qui seront entièrement rénovés.

### Villages Nature Paris :

Villages Nature Paris est une co-entreprise créée à parité par les groupes Euro Disney et Pierre & Vacances-Center Parcs. Destination de vacances inédite de courts et moyens séjours, d'envergure européenne, basée sur la rencontre entre l'Homme et la Nature, elle constitue une innovation majeure en matière de tourisme familial durable.

Au cœur d'une cité végétale unique, Villages Nature Paris offrira un dépaysement total pour mieux se reconnecter à l'essentiel, avec ses proches.

Développé sur 120 ha à son ouverture (prévue à l'été 2017), Villages Nature Paris proposera 5 univers récréatifs (l'Aqualagon et son lagon géothermique chauffés toute l'année à 30 °C, la Promenade du lac, les Jardins extraordinaires, la Ferme BelleVie, la Forêt des légendes) ainsi que 916 cottages et appartements répartis en 3 gammes (Cocon VIP, Country Premium et Clan Comfort).

Le projet portera sur une surface potentielle à terme d'environ 500 hectares, et devrait se réaliser en plusieurs phases sur une période d'environ 20 ans.



### PV Premium

Le Groupe continue de renforcer son label premium avec deux projets 5 étoiles, un à Deauville sur la presqu'île de la Touques (161 appartements) dont l'ouverture est prévue en décembre 2017, et un autre à Méribel (93 appartements) pour une ouverture en 2019.

### Adagio

Adagio poursuivra son développement à l'international avec 22 projets signés en portefeuille pour de futures ouvertures (Londres, Brême, Jeddah, Abidjan, Doha...).







Center Parcs – Domaine Bispinger Heide (Allemagne)



# 2

## Gouvernement d'entreprise

---

<b>2.1</b>	<b>Organes d'administration et de direction</b>	<b>22</b>	<b>2.4</b>	<b>Rapport du Président sur l'organisation du Conseil et les procédures de contrôle interne</b>	<b>45</b>
2.1.1	Composition des organes d'administration et de direction	22	2.4.1	Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration	45
2.1.2	Composition des Comités spécialisés	27	2.4.2	Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale	49
2.1.3	Composition du Comité de Direction Générale	27	2.4.3	Rémunérations des mandataires sociaux	49
<b>2.2</b>	<b>Rémunérations des dirigeants et des membres du Conseil d'Administration</b>	<b>28</b>	2.4.4	Dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques	49
2.2.1	Rémunérations des mandataires sociaux	28	<b>2.5</b>	<b>Rapport des Commissaires aux Comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'Administration de la société Pierre et Vacances</b>	<b>56</b>
2.2.2	Options sur actions et actions gratuites	32	<b>2.6</b>	<b>Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés</b>	<b>58</b>
2.2.3	Autres éléments et engagements	36			
<b>2.3</b>	<b>Gestion des risques</b>	<b>38</b>			
2.3.1	Risques de marché	38			
2.3.2	Risques particuliers liés aux activités du Groupe	38			
2.3.3	Risques juridiques	40			
2.3.4	Risques informatiques	44			
2.3.5	Contrats importants	44			
2.3.6	Risque de disparition d'hommes clés	44			

---

## 2.1 Organes d'administration et de direction

### 2.1.1 Composition des organes d'administration et de direction

#### 2.1.1.1 Composition du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration de Pierre et Vacances SA est composé des 13 membres suivants :

Noms	Fonctions	Date de la première nomination	Date d'échéance du mandat en cours	Fonction principale exercée dans la Société	Fonction principale exercée en dehors de la Société	Critères d'indépendance <sup>(1)</sup>	Nombre d'actions détenues dans la Société <sup>(2)</sup>
Gérard BRÉMOND	Président-Directeur Général <sup>(3)</sup>	03/10/1988		Président Directeur Général	/	Non	10
Olivier BRÉMOND	Administrateur	10/07/1995		/	Président de Kisan Inc.	Non	10
Marc R. PASTURE	Administrateur	10/09/1998		/	Consultant	Non	10
SA S.I.T.L., représentée par Thierry HELLIN	Administrateur	03/10/2003		DGA Groupe	/	Non	3 903 548 6 943
Ralf CORSTEN	Administrateur	11/03/2004		/	Consultant	Non	10
GB DÉVELOPPEMENT SAS, représentée par Patricia DAMERVAL	Administrateur	10/10/2005	Jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le	DGA Groupe	/	Non	10 6 943
Andries Arij OLIJSLAGER	Administrateur	06/10/2008	30/09/2018	/	Président du Supervisory Board de Detailresult Groep NV	Oui <sup>(4)</sup>	500
Delphine BRÉMOND	Administrateur	02/12/2008		/		Non	10
Martine BALOUKA-VALLETTE	Administrateur	02/12/2014		DG Tourisme	/	Non	5 094
Annie FAMOSE	Administrateur	04/02/2016		/	Présidente du groupe Annie Famose	Non	20
Bertrand MEHEUT	Administrateur	04/02/2016		/		Oui	40
Ning LI	Administrateur	30/03/2016		/	DG Délégué ESMA-HNA	Oui	10
Gérard HOUA	Administrateur	30/03/2016		/	DG de CGE-BC Water Investment Co., Ltd.	Oui	100

(1) Les critères retenus pour qualifier un administrateur d'indépendant sont ceux issus du Code AFEP-MEDEF. La situation de chaque administrateur au regard des critères d'indépendance a été examinée par le Conseil d'Administration à l'occasion de l'auto-évaluation de son fonctionnement.

(2) Le nombre minimum d'actions devant être détenu par les administrateurs dans la Société est de 10.

(3) Le Conseil d'Administration tenu le 20 octobre 2014 a opté pour le cumul des fonctions de Président et de Directeur Général.

(4) A. Olijslager retrouve la qualification d'administrateur indépendant au sens du Code AFEP-MEDEF, du fait de l'écoulement du délai de cinq ans depuis la fin de son mandat au sein du Supervisory Board de Center Parcs Europe N.V.

Le seul lien de parenté existant entre les personnes énumérées dans le tableau ci-dessus est un lien de parenté entre Gérard Brémond, Olivier Brémond et Delphine Brémond.

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun conflit d'intérêt potentiel entre les devoirs à l'égard de la Société, des administrateurs et dirigeants de la Société et leurs intérêts privés et/ou devoirs.

Le Règlement intérieur du Conseil prévoit que l'administrateur a l'obligation de faire part au Conseil de toute situation de conflit d'intérêt, même potentiel, et doit s'abstenir de participer au vote de toute délibération du Conseil pour laquelle il serait dans une telle situation de conflit d'intérêt.

En outre, à la connaissance de la Société, aucun mandataire social n'a fait l'objet :

- ◆ d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années au moins ;
- ◆ d'une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années au moins ;
- ◆ d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires au cours des cinq dernières années au moins.

Enfin, à la connaissance de la Société, aucun mandataire social n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins.

À la date du présent document de référence, aucun mandataire social n'est lié à la Société, ou à l'une de ses filiales, par un contrat de services.

### 2.1.1.2 Fonctionnement du Conseil d'Administration

La Société se conforme au régime de gouvernance en vigueur au sein de la République Française.

De plus, la Société a choisi comme Code de référence, le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées élaboré par l'AFEP et le MEDEF, dernièrement révisé en novembre 2016.

Conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, le Règlement intérieur du Conseil d'Administration est disponible sur le site Internet de la Société.

Toutes les informations relatives au fonctionnement du Conseil d'Administration figurent dans le rapport du Président sur l'organisation du Conseil et les procédures de contrôle interne (pages 45 à 55 du présent document de référence).

### 2.1.1.3 Mandats exercés dans d'autres sociétés (hors Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs) depuis les cinq dernières années

#### Gérard BRÉMOND, *Président-Directeur Général*

Né le 22/09/1937

Adresse professionnelle : L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19

Expertise : Gérard Brémond est le fondateur du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. Il a été Président de l'Association « Alliance 46.2 » – Entreprendre en France pour le Tourisme – de février 2014 à début février 2016, Conseiller du Commerce Extérieur de la France et Conseiller National du Tourisme. Il a été Président de Maison de la France de 1999 à 2005. Gérard Brémond est licencié Es-Sciences Économiques et diplômé de l'Institut d'Administration des Entreprises.

#### Monsieur Gérard Brémond est :

- ◆ Président-Directeur Général de la SA Société d'Investissement Touristique et Immobilier – S.I.T.I.
- ◆ Président de GB Développement SAS
- ◆ Administrateur de Lepeudry et Grimard
- ◆ Gérant de la SC S.I.T.I. R

#### Monsieur Gérard Brémond a été :

- ◆ jusqu'en avril 2014, membre du Conseil de Surveillance de Maroc Télécom, société cotée



**Olivier BRÉMOND**

Né le 03/10/1962

Adresse professionnelle : Kisan – 125 Greene Street – New York, NY 10012

**Expertise** : Olivier Brémond est entrepreneur. Il a occupé les fonctions de Producteur puis de Directeur Général chez Gamma TV. Il a également exercé les fonctions de Président-Directeur Général chez Marathon International puis chez Marathon Productions. Olivier Brémond est diplômé de EBS Paris (European Business School).

**Monsieur Olivier Brémond est :**

- ◆ Administrateur de :
  - SA Société d'Investissement Touristique et Immobilier – S.I.T.I.
  - Kisan Inc. (États-Unis)

**Monsieur Olivier Brémond a été :**

- ◆ jusqu'en mai 2012, administrateur de Kisan (Islande)

**Marc R. PASTURE**

Né le 19/12/1947

Adresse professionnelle : Wilhelmstrasse 5 AD – 53840 Troisdorf – Allemagne

**Expertise** : Marc R. Pasture effectue des missions de conseil pour différentes sociétés en Allemagne, particulièrement dans le domaine du marketing. Marc R. Pasture a occupé des fonctions de cadre dirigeant au sein d'entreprises telles que Pirelli, Citroën, TUI, LTU Touristik, RWE Plus ou Alfa Roméo. Marc Pasture a un MBA en gestion d'entreprise (Université de Louvain).

**Monsieur Marc Pasture est :**

- ◆ Président du Conseil de Surveillance de :
  - Comitès GmbH (Allemagne)
- ◆ Membre du Conseil de Surveillance de :
  - Maritim Hotelgesellschaft mbH (Allemagne)
  - Kübler & Niethammer Papierfabrik Kriebstein AG (Allemagne)
- ◆ Administrateur de :
  - Deutsche Auslandsgesellschaft (Allemagne)
  - MMM Business Media S.A. (Belgique)
- ◆ Membre du Conseil Consultatif de :
  - HDI-Gerling Industrie Versicherung AG (Allemagne)
  - Odewald & Compagnie (Allemagne)
  - Hauck & Aufhäuser Privatbankiers GmbH&CoKG (Allemagne)

**Monsieur Marc Pasture a été :**

- ◆ jusqu'au 1<sup>er</sup> novembre 2011, membre du Conseil de Surveillance de Sevenload AG (Allemagne)
- ◆ jusqu'au 12 décembre 2011, membre du Conseil Consultatif de Comitès GmbH (Allemagne)
- ◆ jusqu'au 30 septembre 2012, membre du Conseil de Surveillance de Dolce Media GmbH (Allemagne)

**Thierry HELLIN, Directeur Général Adjoint Groupe <sup>(3)</sup>**

Né le 11/11/1963

Adresse professionnelle : L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19

**Expertise** : Thierry Hellin est Directeur Général Adjoint Groupe depuis 2005. Il a également exercé les fonctions de Directeur Juridique, puis de Secrétaire Général au sein du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. De 1987 à 1996, il a exercé diverses fonctions de Responsable Juridique, à la Direction du Contentieux puis au Secrétariat Général du groupe Crédit Foncier de France. Thierry Hellin a un DEA de droit privé (Paris II).

**Monsieur Thierry Hellin est :**

- ◆ Président-Directeur Général de la SA Lepeudry et Grimard
- ◆ Président de la SAS Compagnie Foncière et Immobilière de la Côte d'Azur – CFICA
- ◆ Gérant de la SARL Le Duc des Lombards
- ◆ Co-gérant de la SARL TSF Jazz

**Ralf CORSTEN**

Né le 21/02/1942

Adresse professionnelle : Hauptstrasse 27 – 82402 Seeshaupt – Allemagne

**Expertise** : Ralf Corsten a exercé jusqu'en 2005 une activité de conseil pour le groupe TUI AG dans le secteur des participations hôtelières. Il a exercé plusieurs fonctions au sein du groupe TUI : porte-parole puis Président du Directoire de TUI GmbH & Co KG, Président du Directoire de TUI Group GmbH, Président du Directoire de Nouvelles Frontières, membre du Directoire de TUI AG. Ralf Corsten a un doctorat en droit.

**Monsieur Ralf Corsten est :**

- ◆ Président du Conseil de Surveillance de :
  - Steigenberger Hotels AG (Allemagne)

(3) En charge du Juridique, du Développement, des Achats, du Développement Durable, du Risk Management, des Ressources Humaines et des Services Généraux.

---

### Patricia DAMERVAL, Directrice Générale Adjointe Groupe <sup>(4)</sup>

---

Née le 28/04/1964

Adresse professionnelle : L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19

Expertise : Patricia Damerval est Directeur Général Adjoint Groupe depuis 2005. Elle a également exercé les fonctions de Directrice Financière au sein du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. De 1990 à 2000, elle a été Responsable du Service Consolidation, puis Responsable de la Comptabilité Centrale et enfin Adjointe au Directeur de la Gestion Financière au sein du groupe Société Générale. Patricia Damerval est diplômée de l'ESSEC.

#### Madame Patricia Damerval est :

- ◆ Représentant permanent de la SA S.I.T.I. au sein du Conseil d'Administration de la SA Lepeudry et Grimard
- ◆ Administrateur de la SA SNEF

---

### Andries Arij OLIJSLAGER

---

Né le 01/01/1944

Adresse professionnelle : Olaxbeheer BV, Postbus 49, NL – 9062 ZH Oentsjerk, Pays-Bas

Expertise : Andries Arij Olijslager est Président du Supervisory Board de Detailresult Groep N.V. et de Arriva Nederland N.V. Il a également exercé les fonctions de Président du Conseil d'Administration de Royal Friesland Foods et de Friesland Dairy Foods Holding N.V., de Directeur Général de MIP Equity Fund N.V., et de Directeur Général et co-actionnaire de Leapack. Andries Arij Olijslager est diplômé de l'Université de Nyenrode (Business University).

#### Monsieur Andries Arij Olijslager est :

- ◆ Président du Supervisory Board de Detailresult Groep NV
- ◆ Président du Supervisory Board de Arriva Nederland NV
- ◆ Membre du Supervisory Board de Investment and Innovation fund Gelderland
- ◆ Membre du Supervisory Board de Van Gansewinkel Groep NV
- ◆ Administrateur de Foundation Stichting Administratiekantoor Unilever
- ◆ Président du Supervisory Board de OOK (Ondernemend Oranje Kapitaal), société cotée

#### Monsieur Andries Arij Olijslager a été :

- ◆ jusqu'au 27 mars 2012, Président du Supervisory Board de Eriks BV
- ◆ jusqu'au 31 décembre 2013, Vice-Président du Supervisory Board de AVEBE UA
- ◆ jusqu'au 15 avril 2016, Président du Supervisory Board de Heijmans N.V.

---

### Delphine BRÉMOND

---

Née le 14/07/1966

Adresse professionnelle : 3, rue Pasteur – 94120 Fontenay-sous-Bois

Expertise : Delphine Brémond, diplômée d'éthologie et passionnée par le développement durable, a tout d'abord poursuivi une carrière d'auteur et de réalisateur. Elle se consacre dorénavant à l'étude et la mise en pratique des techniques de communication et de psychologie sociales et familiales.

#### Madame Delphine Brémond est :

- ◆ Administrateur de la SA Société d'Investissement Touristique et Immobilier – S.I.T.I.

---

### Martine BALOUKA-VALLETTE, Directrice Générale Tourisme

---

Née le 19/11/1951

Adresse professionnelle : L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19

Expertise : Martine Balouka-Vallette est Directrice Générale Tourisme Groupe depuis 2014. Elle a également exercé les fonctions de Directrice Générale Adagio, de Pierre & Vacances Maroc et de Pierre & Vacances Maeva Tourisme Europe, au sein du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. Elle a été Directrice associée au sein de KPMG Consulting, Tourisme, Hôtellerie, Loisirs de 1997 à 2002, Président-Directeur Général de Horwath Axe Consultant de 1988 à 1997 et Vice-Président Marketing et Ventes Europe Méridien de 1984 à 1988. Martine Balouka-Vallette est diplômée de l'École Supérieure de Commerce de Paris et de l'Institut national du marketing.

Madame Martine Balouka-Vallette ne détient aucun mandat dans d'autres sociétés hors Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

(4) En charge des Finances, du Développement, de l'Audit et de la Gestion des Patrimoines.

**Annie FAMOSE**

Née le 16/06/1944

Adresse professionnelle : Place centrale – 74110 Avoriaz

**Expertise** : Annie Famose est Présidente du groupe Annie Famose (magasins de sports, restaurants, école de ski, dans des stations touristiques). Elle a également créé le réseau Skiset (premier réseau mondial de location de skis). Annie Famose est diplômée de l'ESSEC (DESS Management Général).

**Madame Annie Famose est :**

- ◆ Présidente de la SAS Société des Commerces Touristiques SCT
- ◆ Présidente du Conseil d'Administration de la SA Skiset Groupe-CLS
- ◆ Représente de la SA CLS, dirigeante de la société compagnie internationale des loueurs de ski, CFLS
- ◆ Présidente de la SAS Skishop
- ◆ Gérante des SARL Skiset Finances SKF, Le Yak, Le Village des Enfants, SCT Web
- ◆ Gérante des SCI Sarah, LDV, BLR, Brémond Lafont, LR, Kiwi, David, ST Invest, Fina
- ◆ Administrateur de l'Olympique Lyonnais Groupe

**Ning LI**

Né le 02/09/1980

Adresse professionnelle : Aéroport Montpellier-Méditerranée CS 10005 – 34137 Mauguio Cedex

**Expertise** : Ning Li a occupé diverses fonctions au sein de la Direction du groupe HNA depuis 2010. Depuis avril 2016, il est Directeur Général Délégué de ESMA-HNA. Ning Li a un master 2 de sciences économiques et de gestion.

**Monsieur Ning Li est :**

- ◆ Directeur Général Délégué de la SAS ESMA-HNA.

**Bertrand MEHEUT**

Né le 22/09/1951

Adresse professionnelle : 23, rue Octave-Feuillet – 75116 Paris

**Expertise** : Ingénieur Civil des Mines, Bertrand Meheut était Président du Directoire du groupe Canal+ depuis septembre 2002. Il a travaillé auparavant dans l'industrie. Il a passé l'essentiel de sa carrière au sein de Rhône-Poulenc, puis Aventis CropScience, où il est entré en 1984 comme adjoint au Directeur Général Europe et Responsable des Fonctions Centrales de la branche « Agro ». Il y a occupé successivement les fonctions de Directeur Général de la filiale allemande, Directeur Général Adjoint de Rhône-Poulenc Agro puis Vice-Président exécutif et Directeur Général Europe. Lorsque Rhône-Poulenc et le chimiste allemand Hoechst fusionnent fin 1999 au sein d'Aventis, Bertrand Meheut devient Président-Directeur Général d'Aventis CropScience.

**Monsieur Bertrand Meheut est :**

- ◆ Administrateur de Accor, société cotée
- ◆ Administrateur de Aquarelle
- ◆ Administrateur de Edenred, société cotée
- ◆ Administrateur, Vice-Président du Conseil de SFR Group, société cotée

**Monsieur Bertrand Meheut a été :**

- ◆ Président du Directoire du groupe Canal+
- ◆ Président du Directoire de Canal+ France
- ◆ Membre du Directoire de Vivendi
- ◆ Président du Conseil d'Administration de la Société d'Édition de Canal+
- ◆ Président du Conseil de Surveillance de StudioCanal
- ◆ Président de Canal+ Régie
- ◆ Représentant permanent de groupe Canal+ au Conseil d'Administration de Sport+
- ◆ Représentant permanent de groupe Canal+, co-gérant de Canal+ Éditions
- ◆ Représentant de Canal+ France, Associé-Gérant de Kiosque
- ◆ Membre du Comité de Direction de Canal+ Overseas
- ◆ Membre du Conseil de Surveillance de TVN (Pologne)

**Gérard HOUA**

Né le 06/09/1958

Adresse professionnelle : Room 1162, Jing'an Center, No.8 Beisanhuan East Road, Chaoyang District, Pékin, 100028 Chine

**Expertise** : Gérard Houa a été Délégué Général du groupe Matra en Chine de 1985 à 1995, puis conseiller pour des filiales chinoises de groupes tels que EADS ou Veolia. Depuis 2000, Gérard Houa est Conseiller du Commerce Français en Chine et également conseiller pour HNA. Gérard Houa est Président de l'Association France-Chine. Il est diplômé de l'Université de Pékin.

**Monsieur Gérard Houa est :**

- ◆ Directeur Général de CGE-BC Water Investment Co., Ltd. (Chine)

## 2.1.2 Composition des Comités spécialisés <sup>(5)</sup>

Le Conseil d'Administration de Pierre et Vacances dispose, pour l'assister, de deux Comités spécialisés permanents : le Comité d'Audit et le Comité des Rémunérations et des Nominations.

Les Comités spécialisés sont composés de membres du Conseil d'Administration. Le Conseil désigne les membres et le Président de chacun de ces Comités.

Les attributions et le fonctionnement de ces Comités spécialisés assistant le Conseil d'Administration dans ses travaux sont précisés dans le rapport du Président sur l'organisation du Conseil d'Administration et les procédures de contrôle interne (page 48 du présent document de référence).

### 2.1.2.1 Le Comité d'Audit

Ce Comité est composé de deux membres, désignés pour la durée de leur mandat d'administrateur : Monsieur Andries Arij Olijslager et Monsieur Ralf Corsten.

La présidence du Comité est assurée par Monsieur Andries Arij Olijslager.

### 2.1.2.2 Le Comité des Rémunérations et des Nominations

Ce Comité est composé de deux membres, désignés pour la durée de leur mandat d'administrateur : Monsieur Marc Pasture et Monsieur Ralf Corsten.

La présidence du Comité est assurée par Monsieur Marc Pasture.

## 2.1.3 Composition du Comité de Direction Générale

Le Comité de Direction Générale Groupe est composé de quatre membres : le Président-Directeur Général, les deux Directeurs Généraux Adjointes Groupe et la Directrice Générale Tourisme.



**Gérard Brémond**  
Président-Directeur  
Général



**Patricia Damerval**  
Directrice Générale  
Adjointe Groupe



**Thierry Hellin**  
Directeur Général  
Adjoint Groupe



**Martine Balouka-Vallette**  
Directrice Générale  
Tourisme

Les attributions et le fonctionnement de ce Comité sont précisés dans le rapport du Président sur l'organisation du Conseil d'Administration et les procédures de contrôle interne (page 50 du présent document de référence).

(5) La composition du Comité d'Audit et du Comité des Rémunérations et des Nominations représente un point de non-conformité au code AFEP-MEDEF (cf. section 2.4.1.1 du document de référence).



## 2.2 Rémunérations des dirigeants et des membres du Conseil d'Administration

### 2.2.1 Rémunérations des mandataires sociaux

Il est rappelé que la Société a choisi comme code de référence le Code AFEP-MEDEF dernièrement révisé en novembre 2016 et que dans le cadre de la règle « Appliquer ou Expliquer » prévue à l'article L. 225-37 du Code de commerce et visée à l'article 27.1 du Code AFEP-MEDEF, la Société estime que ses pratiques se conforment aux recommandations dudit Code à l'exception des points mentionnés en page 46 du présent document de référence.

Au titre des exercices clos le 30 septembre 2016 et le 30 septembre 2015, aucun salaire (y compris les avantages de toute nature) n'a été versé à un mandataire social directement par des sociétés du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce ou par la société Pierre et Vacances SA. En revanche, la Société d'Investissement Touristique et Immobilier (société contrôlée par le Président, fondateur et actionnaire majoritaire de Pierre et Vacances SA) en tant que société d'animation, a facturé des honoraires au titre des prestations réalisées par Gérard Brémond, Thierry Hellin, Patricia Damerval et Martine Balouka-Vallette. Les honoraires facturés par la

société S.I.T.I. sont déterminés sur la base des coûts directs (rémunérations versées + charges patronales attachées + autres coûts directs : frais de déplacement, coûts des locaux, frais de secrétariat) majorés d'une marge de 5 % et calculés au *pro rata* du temps passé par chaque individu dans le cadre de la gestion de l'activité des sociétés du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

Pour chacun d'entre eux, la détermination du montant de la prime variable est liée à la performance financière du Groupe (EBIT) (entre 50 % et 80 % de la prime) ainsi qu'à l'atteinte d'objectifs personnels. Les critères appliqués sont préétablis et définis de manière précise mais ne sont pas rendus publics pour des raisons de confidentialité.

Le Groupe n'a pas mis en place de système de primes d'arrivée ou de départ en faveur des mandataires sociaux.

Il n'existe pas de régimes complémentaires de retraite spécifiques pour les mandataires sociaux. Ils bénéficient au titre de leur contrat de travail avec la société S.I.T.I. d'une indemnité de fin de carrière calculée selon les règles applicables à tous les salariés.

#### 2.2.1.1 Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées au dirigeant mandataire social

(en euros)	Exercice 2015/2016	Exercice 2014/2015
<b>Gérard Brémond, Président-Directeur Général</b>		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	592 789	592 967
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>592 789</b>	<b>592 967</b>

Depuis le 20 octobre 2014, la Direction Générale est assumée, sous sa responsabilité, par Gérard Brémond, Président-Directeur Général.

### 2.2.1.2 Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice 2015/2016 au dirigeant mandataire social, soumis à l'avis de l'Assemblée Générale Mixte approuvant les comptes clos au 30 septembre 2016

Le tableau ci-dessous récapitule les éléments de la rémunération due ou attribuée au dirigeant mandataire social au titre de l'exercice 2015/2016 et qui seront soumis à l'avis des actionnaires, conformément au Code AFEP-MEDEF.

#### Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice 2015/2016 à Monsieur Gérard Brémond, Président-Directeur Général, soumis à l'avis des actionnaires

Éléments de rémunération	Montants (en euros)	Commentaires
Rémunération fixe	500 000	Pas d'évolution par rapport à l'exercice précédent
Rémunération variable	90 000	Pas d'évolution par rapport à l'exercice précédent Prime équivalente à 18 % de la rémunération fixe
Avantages de toute nature	2 789	Véhicule de fonction

Par ailleurs, il convient de noter que Monsieur Gérard Brémond ne bénéficie pas, au titre de son mandat de Président-Directeur Général de la Société, des éléments de rémunération suivants : rémunération variable différée, rémunération variable pluriannuelle, rémunération

exceptionnelle, options d'actions, actions de performance, jetons de présence, engagement d'indemnité de cessation de fonction, indemnité de non-concurrence, régime de retraite supplémentaire.

### 2.2.1.3 Synthèse des engagements pris à l'égard du dirigeant mandataire social

Dirigeant mandataire social	Contrat de travail	Régime de retraite supplémentaire	Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions	Indemnités relatives à une clause de non-concurrence
Gérard Brémond Président-Directeur Général	Non	Non	Non	Non

Gérard Brémond est administrateur depuis le 3 octobre 1988. Il a été Président-Directeur Général du 3 octobre 1988 jusqu'au 16 novembre 2009, puis Président du Conseil d'Administration du 16 novembre 2009 jusqu'au 30 août 2012, puis Président-Directeur

Général du 30 août 2012 jusqu'au 2 janvier 2013, puis Président du Conseil d'Administration du 2 janvier 2013 jusqu'au 20 octobre 2014. Depuis le 20 octobre 2014, il a repris le titre de Président-Directeur Général.

### 2.2.1.4 Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque mandataire social membre du Comité de Direction Générale

(en euros)	Rémunération 2015/2016		Rémunération 2014/2015	
	due au titre de l'exercice	versée durant l'exercice	due au titre de l'exercice	versée durant l'exercice
<b>Gérard Brémond, Président-Directeur Général</b>				
Rémunération fixe	500 000	500 000	500 000	500 000
Rémunération variable	90 000	90 000	90 000	90 000
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	2 789	2 789	2 967	2 967
<b>TOTAL</b>	<b>592 789</b>	<b>592 789</b>	<b>592 967</b>	<b>592 967</b>
<b>Patricia Damerval, Directrice Générale Adjointe</b>				
Rémunération fixe	358 000	358 000	358 000	358 000
Rémunération variable	166 320	166 320	166 320	148 610
Rémunération exceptionnelle	75 680	82 016	75 680	50 000
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	35	35	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>600 035</b>	<b>606 371</b>	<b>600 000</b>	<b>556 610</b>
<b>Thierry Hellin, Directeur Général Adjoint</b>				
Rémunération fixe	358 000	358 000	358 000	358 000
Rémunération variable	154 000	154 000	154 000	138 600
Rémunération exceptionnelle	88 000	88 000	88 000	50 000
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	6 371	6 371	6 546	6 546
<b>TOTAL</b>	<b>606 371</b>	<b>606 371</b>	<b>606 546</b>	<b>553 146</b>
<b>Martine Balouka-Vallette <sup>(1)</sup></b>				
Rémunération fixe	470 000	470 000	391 667	391 667
Rémunération variable	100 000	100 000	100 000	80 000
Rémunération exceptionnelle	50 000	30 000	30 000	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	3 694	3 694	3 022	3 022
<b>TOTAL</b>	<b>623 694</b>	<b>603 694</b>	<b>524 689 <sup>(2)</sup></b>	<b>474 689</b>

(1) Rémunération à compter du 2 décembre 2014, date de sa nomination au Conseil d'Administration de Pierre et Vacances SA.

(2) Soit 603 626 euros sur une base annuelle.

### 2.2.1.4 Rémunérations des autres mandataires sociaux

Ce tableau concerne les mandataires sociaux non dirigeants recevant uniquement des jetons de présence ou d'autres rémunérations exceptionnelles.

Les règles de répartition des jetons de présence sont fixées par le Conseil d'Administration. Le versement des jetons de présence est fonction de la participation effective de l'administrateur aux séances du Conseil et à celles des Comités spécialisés, le cas échéant.

Pour l'exercice 2015/2016, les principes de répartition adoptés par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 11 octobre 2016 sont les suivants :

- ◆ seuls les administrateurs qui ne sont pas liés par un contrat de travail à Pierre et Vacances SA, ni à une des sociétés contrôlées par Pierre et Vacances SA au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce, ni à la société S.I.T.L., se verront allouer des jetons de présence ;
- ◆ chaque administrateur remplissant le critère ci-dessus, percevra une somme totale de 30 000 euros en rémunération de son activité au sein du Conseil d'Administration au titre de l'exercice 2015/2016 ;

- ◆ cette somme totale de 30 000 euros fera l'objet d'une réduction au prorata du nombre de réunions du Conseil d'Administration auxquelles l'administrateur n'a pas participé, par rapport au nombre total de réunions au cours de l'exercice ;
- ◆ à partir de la 2<sup>e</sup> réunion à laquelle l'administrateur n'a pas participé, il sera appliqué un abattement de 5 000 euros par séance manquée ;
- ◆ il sera alloué aux administrateurs membres du Comité d'Audit un jeton de 1 000 euros par séance, le Président du Comité d'Audit percevant en outre un jeton d'un montant fixe de 1 000 euros par an ;
- ◆ il sera alloué aux administrateurs membres du Comité des Rémunérations et des Nominations un jeton de 1 000 euros par séance, le Président du Comité des Rémunérations et des Nominations percevant en outre un jeton d'un montant fixe de 1 000 euros par an.

(en euros)	Jetons de présence alloués au titre de l'exercice 2015/2016	Jetons de présence versés au titre de l'exercice 2015/2016 <sup>(1)</sup>	Jetons de présence alloués au titre de l'exercice 2014/2015	Jetons de présence versés au titre de l'exercice 2014/2015 <sup>(1)</sup>
<b>Olivier Brémont</b>				
Jetons de présence	20 000	14 000	30 000	21 000
Autres rémunérations	-	-	-	-
<b>Ralf Corsten</b>				
Jetons de présence	15 000	10 500	22 000	15 400
Autres rémunérations	-	-	-	-
<b>Marc R. Pasture</b>				
Jetons de présence	27 000	-	27 000	-
Autres rémunérations	-	-	-	-
<b>Delphine Brémont</b>				
Jetons de présence	5 000	5 000	30 000	30 000
Autres rémunérations	-	-	-	-
<b>Andries Arij Olijslager</b>				
Jetons de présence	33 000	23 100	28 000	19 600
Autres rémunérations	-	-	-	-
<b>Annie Famose <sup>(2)</sup></b>				
Jetons de présence	20 000	20 000	NA	NA
Autres rémunérations	-	-	NA	NA
<b>Bertrand Meheut <sup>(2)</sup></b>				
Jetons de présence	15 000	15 000	NA	NA
Autres rémunérations	-	-	NA	NA
<b>Ning Li <sup>(3)</sup></b>				
Jetons de présence	15 000	15 000	NA	NA
Autres rémunérations	-	-	NA	NA
<b>Gérard Houa <sup>(3)</sup></b>				
Jetons de présence	5 000	3 500	NA	NA
Autres rémunérations	-	-	NA	NA
<b>TOTAL</b>	<b>155 000</b>	<b>106 100</b>	<b>137 000</b>	<b>86 000</b>

(1) Après déduction, le cas échéant, de la retenue à la source directement réglée par Pierre et Vacances SA à l'administration fiscale française.

(2) Enveloppe totale maximum de 20 000 euros compte tenu de la nomination en qualité d'administrateur en date du 4 février 2016.

(3) Enveloppe totale maximum de 15 000 euros compte tenu de la prise d'effet du mandat d'administrateur à la date du 30 mars 2016.



## 2.2.2 Options sur actions et actions gratuites

### 2.2.2.1 Politique d'attribution

La politique d'attribution suivie jusqu'à présent par le Groupe distingue :

- ◆ des attributions ponctuelles à un nombre important de cadres du Groupe ;
- ◆ des attributions plus régulières, en principe sur une base annuelle, au profit des titulaires des postes clés du Groupe ;
- ◆ des attributions exceptionnelles au profit des salariés du Groupe (cadres et non cadres).

Cette politique est susceptible d'infléchissement au cours des exercices futurs compte tenu des évolutions législatives et réglementaires concernant la comptabilisation des options de souscription ou d'achat d'actions.

La Société précise que, dans le cadre de son adhésion au Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF :

- ◆ la totalité des plans d'actions gratuites est soumise à des conditions de performance (à l'exception de deux plans, cf. tableau en pages 34 et 35) ;

- ◆ les attributions d'actions gratuites aux mandataires sociaux prévoient toutes des conditions de performance ;
- ◆ la Société a prévu un dispositif d'association des salariés aux performances de l'entreprise (mise en place d'un accord de participation dérogatoire) ;
- ◆ il est procédé aux attributions d'options sur actions aux mêmes périodes calendaires ;
- ◆ les plans de souscription et d'achat d'actions sont soumis à des conditions de présence et/ou de performance ;
- ◆ les mandataires sociaux se sont engagés à ne pas recourir à un mécanisme de couverture jusqu'à l'expiration de leur mandat ;
- ◆ conformément au Règlement intérieur, les mandataires sociaux sont astreints de respecter les périodes de fenêtres négatives couvrant (i) les 30 jours calendaires précédant la date de publication des comptes consolidés semestriels et annuels, ainsi que le jour de ces publications et (ii) les 15 jours calendaires précédant la date de publication du chiffre d'affaires trimestriel, ainsi que le jour de cette publication. Le calendrier de ces fenêtres négatives est préparé annuellement.

### 2.2.2.2 Plans d'options sur actions

#### Historique des plans d'options de souscription d'actions

Au 30 novembre 2016, aucune option de souscription d'actions n'est en cours de validité.

	Plan d'options 2003	Plan d'options 2004	Plan d'options 2005
Date Assemblée Générale	10/03/2003	11/03/2004	11/03/2004
Date Conseil d'Administration	03/11/2003	07/09/2004	26/09/2005
Nombre total d'actions pouvant être souscrites à l'origine	7 150	162 300	1 000
Nombre d'actions pouvant être souscrites par les dix salariés de la Société dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé	7 150	51 000	1 000
Nombre d'actions pouvant être souscrites par les membres du Conseil d'Administration (en fonction au 30/09/2016)	/	12 000	/
dont :			
<i>Thierry Hellin</i>		4 000	
<i>Patricia Damerval</i>		4 000	
<i>Martine Balouka-Vallette</i>		4 000	
Point de départ de l'exercice des options	04/11/2007	08/09/2008	27/09/2009
Prix de souscription <sup>(1)</sup>	63,83 euros	66,09 euros	59,89 euros
Date d'expiration	04/11/2013	08/09/2014	27/09/2015
Nombre d'actions souscrites	/	/	/
Nombre total d'options annulées ou caduques	7 150	162 300	1 000
Nombre total d'options restantes en fin d'exercice	/	/	/

(1) Le prix de souscription correspond à la moyenne des cours cotés lors des vingt séances de Bourse précédant la décision d'attribution avec une décote de 5 %.

## Historique des plans d'options d'achat d'actions

	Plan d'options d'achat d'actions 2005	Plan d'options d'achat d'actions 2006	Plan d'options d'achat d'actions 2007	Plan d'options d'achat d'actions 2008	Plan d'options d'achat d'actions 2009	Plan d'options d'achat d'actions 2011
Date Assemblée Générale	11/03/2004 et 10/03/2005	02/03/2006	02/03/2006	02/03/2006	14/02/2008	03/03/2011
Date Conseil d'Administration	26/09/2005	21/07/2006	09/01/2007	07/01/2008	12/01/2009	03/03/2011
Nombre total d'actions pouvant être achetées à l'origine	28 000	16 500	46 875	38 375	5 000	222 500
Nombre d'actions pouvant être achetées par les dix salariés de la Société dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé	28 000	16 500	45 375	38 375	5 000	80 000
Nombre d'actions pouvant être achetées par les membres du Conseil d'Administration (en fonction au 30/09/2016)	12 000	/	12 000	12 000	/	70 000
Dont :						
<i>Thierry Hellin</i>	4 000		4 000	4 000		35 000
<i>Patricia Damerval</i>	4 000		4 000	4 000		35 000
<i>Martine Balouka-Vallette</i>	4 000		4 000	4 000		
Point de départ de l'exercice des options	27/09/2009	22/07/2010	10/01/2011	08/01/2012	13/01/2013	04/03/2015
Prix d'achat	59,89 euros <sup>(1)</sup>	80,12 euros <sup>(1)</sup>	87,40 euros <sup>(1)</sup>	86,10 euros <sup>(1)</sup>	39,35 euros <sup>(2)</sup>	63,93 euros <sup>(2)</sup>
Date d'expiration	27/09/2015	22/07/2016	10/01/2017	08/01/2018	13/01/2019	04/03/2021
Nombre d'actions achetées	/	/	/	/	/	/
Nombre total d'options d'achat d'actions annulées ou caduques	28 000	16 500	/	/	/	87 500
Nombre total d'options restantes en fin d'exercice	/	/	46 875	38 375	5 000	135 000

(1) Le prix d'achat correspond à la moyenne des cours cotés lors des vingt séances de Bourse précédant la décision d'attribution avec une décote de 5 %.

(2) Le prix d'achat correspond à la moyenne des cours cotés lors des vingt séances de Bourse précédant la décision d'attribution sans décote.

### Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque mandataire social par la Société et par toute société du Groupe

Néant.

### Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque mandataire social

Néant.

### Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non-mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers

Néant.

### 2.2.2.3 Actions gratuites

#### Historique des plans d'actions gratuites

	Plan 2007	Plan 2007	Plan 2008	Plan 2009
Nature des actions	Actions ordinaires	Actions ordinaires	Actions ordinaires	Actions ordinaires
Date Assemblée Générale	10/03/2005	10/03/2005	10/03/2005	14/02/2008
Date Conseil d'Administration	09/01/2007	09/01/2007	07/01/2008	12/01/2009
Nombre total d'attributaires	2 207	9	8	57
Nombre total d'actions attribuées à l'origine	11 035	16 010	13 010	84 135
Nombre total d'actions attribuées aux membres du Conseil d'Administration (en fonction au 30/09/2016)	15	4 500	4 500	30 000
Dont :				
<i>Thierry Hellin</i>	5	1 500	1 500	5 000
<i>Patricia Damerval</i>	5	1 500	1 500	5 000
<i>Martine Balouka-Vallette</i>	5	1 500	1 500	20 000
Date de départ de la période d'acquisition	09/01/2007	09/01/2007	07/01/2008	12/01/2009
Point de départ de la période de conservation	10/01/2009	10/01/2009	08/01/2010	13/01/2011
Durée de la période de conservation	2 ans	2 ans	2 ans	2 ans
Conditions et critères d'attribution	Conditions de présence	Conditions de présence et de performance	Conditions de présence et de performance	Conditions de présence et de performance <sup>(4)</sup>

Origine des actions à attribuer	Actions à émettre	Auto-détention	Auto-détention	Auto-détention
Nombre d'actions annulées	2 370	/	/	40 727 <sup>(5)</sup>
Nombre d'actions attribuées définitivement	8 665	16 010	13 010	43 408

(1) Chaque action de préférence pourra être convertie en au plus 100 actions ordinaires à l'issue de la période de conservation et sous réserve de l'atteinte des conditions boursières.

(2) Le nombre d'actions qui seront définitivement attribuées au titre de ce plan est soumis à une condition de performance basée sur la progression du cours de l'action. La condition de performance à maturité sera calculée sur la base du cours moyen pondéré des volumes de l'action Pierre et Vacances constituée pour tous les jours de Bourse au cours des mois d'octobre, novembre et décembre 2015. Les volumes figurant au présent tableau sont des maximums en cas d'atteinte à 100 % de la condition de performance.

(3) Le nombre d'actions qui seront définitivement attribuées au titre de ce plan est soumis à une condition de performance basée sur la progression du cours de l'action. La condition de performance à maturité sera calculée sur la base du cours moyen pondéré des volumes de l'action Pierre et Vacances constituée pour tous les jours de Bourse au cours des mois d'octobre, novembre et décembre 2016. Les volumes figurant au présent tableau sont des maximums en cas d'atteinte à 100 % de la condition de performance.

Plan 2009	Plan 2009	Plan 2013	Plan 2013	Plan 2013	Plan 2014	Plan 2014	Plan 2016	Plan 2016
Actions ordinaires	Actions ordinaires	Actions ordinaires	Actions ordinaires	Actions ordinaires	Actions ordinaires	Actions ordinaires	Actions de préférence <sup>(1)</sup>	Actions de préférence <sup>(1)</sup>
12/02/2009	12/02/2009	06/03/2012	06/03/2012	06/03/2012	13/03/2014	13/03/2014	04/02/2016	04/02/2016
12/02/2009	12/02/2009	28/05/2013	03/09/2013	02/12/2013	26/05/2014	02/12/2014	04/02/2016	04/02/2016
2	1	50	2	4	3	1	3	63
3 325	6 575	229 768 <sup>(2)</sup>	13 333 <sup>(2)</sup>	15 555 <sup>(2)</sup>	20 889 <sup>(3)</sup>	2 222 <sup>(3)</sup>	1 476	1 544
/	/	41 000	/	/	/	/	1 476	/
		15 000					369	
		15 000					369	
		11 000					738	
12/02/2009	12/02/2009	28/05/2013	03/09/2013	02/12/2013	26/05/2014	02/12/2014	04/02/2016	04/02/2016
13/02/2011	13/02/2011	01/01/2016	01/01/2016	01/01/2016	01/01/2017	01/01/2017	04/02/2018	04/02/2018
2 ans	2 ans	2 ans	2 ans	2 ans	2 ans	2 ans	2 ans	2 ans
Conditions de présence et de performance <sup>(4)</sup>	Conditions de présence	Conditions de présence et de performance	Conditions de présence et de performance	Conditions de présence et de performance	Conditions de présence et de performance	Conditions de présence et de performance	Conditions de présence et de performance	Conditions de présence et de performance
							Actions à émettre pour les actions de préférence	Actions à émettre pour les actions de préférence
							Auto-détention ou actions à émettre pour les actions ordinaires issues de la conversion d'actions de préférence	Auto-détention ou actions à émettre pour les actions ordinaires issues de la conversion d'actions de préférence
Auto-détention	Auto-détention	Auto-détention	Auto-détention	Auto-détention	Auto-détention	Auto-détention		
2 685 <sup>(5)</sup>	/	145 184	7 172	8 366	12 000	/	/	99
640	6 575	84 584 <sup>(6)</sup>	6 162 <sup>(6)</sup>	7 189 <sup>(6)</sup>	/	/	/	/

(4) Conditions de performance s'appliquant à la première moitié des actions attribuées : les indicateurs sont l'EBIT, les cash flows opérationnels générés (hors acquisition), ainsi que des indices externes (SBF 250, valeurs immobilières et valeurs touristiques).  
Conditions de performance s'appliquant à la seconde moitié des actions attribuées : les indicateurs sont le résultat net part groupe, les cash flows opérationnels générés (hors acquisition), et les indices externes cités ci-dessus.

(5) Le Conseil d'Administration réuni en date du 1<sup>er</sup> décembre 2009 a constaté qu'une partie seulement des conditions de performance avait été réalisée pour la première moitié des actions attribuées le 12 janvier 2009 et le 12 février 2009.

Le Conseil d'Administration réuni en date du 18 janvier 2011 a constaté que les conditions de performance n'avaient pas été réalisées pour la deuxième moitié des actions attribuées le 12 janvier 2009.

Le Conseil d'Administration réuni en date du 14 février 2011 a constaté que les conditions de performance n'avaient pas été réalisées pour la deuxième moitié des actions attribuées le 12 février 2009.

(6) Le Conseil d'Administration réuni en date du 5 janvier 2016 a constaté le nombre d'actions définitivement attribuées au regard de l'atteinte des conditions de performance visées au (2).



## Actions gratuites (actions de préférence) attribuées durant l'exercice 2015/2016 à chaque mandataire social

Nom du mandataire social	Date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice (actions de préférence)	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (euros)	Date d'acquisition	Date de disponibilité
Thierry Hellin	04/02/2016	369	4 76 942	04/02/2018	04/02/2020
Patricia Damerval	04/02/2016	369	4 76 942	04/02/2018	04/02/2020
Martine Balouka-Vallette	04/02/2016	738	953 884	04/02/2018	04/02/2020

## Actions gratuites devenues disponibles durant l'exercice 2015/2016 pour chaque mandataire social

Néant.

## Actions gratuites (actions de préférence) attribuées durant l'exercice 2015/2016 aux 10 premiers salariés non-mandataires sociaux (information globale)

605.

## 2.2.3 Autres éléments et engagements

### 2.2.3.1 Prêts et garanties accordés par Pierre et Vacances SA

Aucun prêt ni garantie n'a été accordé par Pierre et Vacances SA aux membres du Comité de Direction Générale Groupe ni à ceux du Conseil d'Administration.

### 2.2.3.2 Intérêt des dirigeants dans le capital de Pierre et Vacances SA

Il n'existe aucune convention, accord ou partenariat conclu entre la Société et les membres du Comité de Direction Générale Groupe ou du Conseil d'Administration et relatif à une restriction concernant la cession dans un laps de temps de leur participation.

### 2.2.3.3 Information privilégiée – opérations sur titres

Les administrateurs sont tenus, en raison de la connaissance particulière qu'ils ont de la Société, de ses projets, de ses résultats, à une stricte vigilance dans leurs opérations sur les titres de la Société.

Les administrateurs s'engagent à conserver sous la forme nominative pendant toute la durée de leur mandat les actions acquises lors de leur entrée en fonction ; ils s'engagent également à inscrire sous la forme nominative toutes les actions acquises ultérieurement.

Les administrateurs s'engagent plus généralement à respecter strictement les recommandations AMF relatives à la déclaration par les mandataires sociaux des transactions effectuées sur les titres de leur Société.

Afin de permettre à Pierre et Vacances SA de respecter elle-même ces recommandations AMF, les administrateurs doivent déclarer à

l'AMF et à Pierre et Vacances SA les transactions effectuées sur leurs titres dans les trois jours de leur réalisation, étant rappelé que l'obligation de déclaration ne s'applique pas lorsque le montant global des opérations effectuées au cours de l'année civile est inférieur à 20 000 euros.

De plus, le Règlement intérieur du Conseil d'Administration prévoit que les administrateurs, outre pendant la période précédant la publication de toute information privilégiée dont ils ont connaissance, sont tenus de s'abstenir de toute opération sur les titres pendant les 30 jours qui précèdent la publication des résultats annuels et semestriels et pendant les 15 jours qui précèdent la publication du chiffre d'affaires trimestriel. Le jour de la publication des informations concernées est également frappé d'abstention.

### État récapitulatif des opérations sur les titres de la Société mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier <sup>(6)</sup> réalisées au cours du dernier exercice

Personne concernée	Nature des opérations	Nombre d'actions	Date de l'opération
Patricia Damerval	Cession	3 333	18/07/2016

### 2.2.3.4 Autres titres donnant accès au capital

Néant.

(6) Opérations réalisées sur les titres de la Société par les dirigeants, les personnes assimilées et leurs proches.

## 2.3 Gestion des risques

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a procédé à une revue des facteurs de risques susceptibles d'avoir une incidence négative significative sur ses activités, la rentabilité de celles-ci ou ses résultats. Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs n'identifie pas de risque significatif en dehors de ceux présentés ci-après.

### 2.3.1 Risques de marché

Les risques de marché (risque de liquidité, risque de taux et risque de change) sont décrits dans la note 21 de l'annexe aux comptes consolidés.

En particulier, le Groupe a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Les activités du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs (activité touristique et activité immobilière) sont, de façon générale, dépendantes de la conjoncture économique dont l'évolution, lorsqu'elle est négative, peut impacter les résultats du Groupe. Les fondamentaux du Groupe apportent cependant des moyens de résistance pertinents au contexte de crise économique et financière, et ce, au-delà de l'indépendance des cycles des marchés touristique et immobilier sur lesquels reposent les deux activités principales du Groupe :

- ◆ **en ce qui concerne l'activité touristique**, celle-ci dispose d'avantages concurrentiels uniques : d'une part elle repose sur un

concept de tourisme de proximité au bénéfice d'une clientèle européenne allégeant les charges et aléas inhérents aux coûts énergétiques des transports, d'autre part la diversité des produits, déclinés en 5 marques principales et répartis dans des destinations de premier plan à la mer, à la montagne, en ville et à la campagne principalement sous forme de villages et de résidences répond à une grande diversité de besoins des différentes générations et catégories socioprofessionnelles ;

- ◆ **en ce qui concerne l'activité immobilière**, les mesures mises en place et exposées ci-après limitent la sensibilité des produits immobiliers aux variations du marché immobilier. La commercialisation d'appartements gérés par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs assure une rentabilité garantie aux investisseurs, sur un placement long terme à sous-jacent immobilier, et constitue une alternative de placement sécurisante à des investissements en portefeuille de valeurs immobilières ou mobilières classiques.

### 2.3.2 Risques particuliers liés aux activités du Groupe

#### 2.3.2.1. Risque lié à la saisonnalité de l'activité touristique

Le secteur du Tourisme en Europe présente un **caractère saisonnier** avec des variations d'activités importantes selon les périodes (vacances scolaires) et selon les destinations (activité plus forte en montagne l'hiver et sur le littoral l'été).

L'activité des résidences et villages exploités sous les marques Pierre & Vacances et Maeva présente un caractère saisonnier marqué. Elle s'articule autour de deux saisons, une saison hiver (de novembre à avril) et une saison été (de mai à octobre) conduisant structurellement à un résultat déficitaire pour la période des deux premiers trimestres de l'exercice. Ainsi, le chiffre d'affaires de location réalisé par ces résidences et villages au cours du premier semestre de l'exercice 2015/2016 n'a représenté que 42 % du chiffre d'affaires de location annuel, alors que les charges fixes d'exploitation (incluant les loyers) sont réparties linéairement sur l'ensemble de l'exercice.

Le Groupe s'efforce de réduire la saisonnalité de ces activités par la mise en place des axes stratégiques suivants :

- ◆ le renforcement des ventes à l'étranger, tant sur les marchés européens frontaliers de la France, que sur des territoires plus à

l'Est de l'Europe (conclusion d'accords de partenariats avec les tour-opérateurs étrangers, développement des contrats de commercialisation de résidences partenaires) ;

- ◆ la promotion d'actions de dynamisation des ventes de séjours en dehors des vacances scolaires comme leviers de croissance des taux d'occupation sur les ailes de saison au travers d'un panel d'offres de courts séjours pour les particuliers et de séminaires professionnels ;
- ◆ le développement de la flexibilisation des durées de séjours et des dates d'arrivées et de départs ;
- ◆ une tarification adaptée aux différentes périodes avec de fortes amplitudes entre les hautes et basses saisons ;
- ◆ des campagnes de promotion ciblées.

La saisonnalité des activités touristiques du Groupe s'atténue par ailleurs du fait du développement de l'offre sur le segment des résidences urbaines (Adagio & Adagio Access) et des Domaines Center Parcs (chacun d'entre eux bénéficiant d'installations couvertes), ouverts toute l'année.

### 2.3.2.2 Risque lié à la cyclicité du marché immobilier

L'activité du pôle Immobilier peut être sensible aux variations des taux d'intérêt. Au-delà d'une hausse significative des taux d'intérêts réels, les ventes immobilières du Groupe pourraient être affectées par la concurrence de produits de taux de type assurance vie.

Afin de réduire sa sensibilité à la cyclicité du marché immobilier, le Groupe a mis en place plusieurs mesures qui s'articulent principalement autour :

- ◆ de l'utilisation de formules de vente diversifiées (LMNP, LMP, Censi Bouvard,...) auprès d'investisseurs particuliers en France, qui permettent d'optimiser la rentabilité dont bénéficient les acquéreurs d'appartements dans les résidences grâce aux incitations fiscales ;
- ◆ de l'extension à l'Allemagne, aux Pays-Bas et à la Belgique de la vente immobilière aux particuliers de cottages Center Parcs ;
- ◆ de la vente « en bloc » de cottages Center Parcs en France auprès d'institutionnels ;
- ◆ de partenariats publics-privés pour le financement des infrastructures et des équipements de loisirs ;
- ◆ d'une diversification de ses investisseurs en terme géographique (anglais, allemands, néerlandais, espagnols...);
- ◆ d'une structure de coûts plus flexible avec un recours à des sociétés extérieures pour la construction et les études d'architectes, un renforcement du processus de maîtrise des coûts des développements (extension du périmètre achats à l'immobilier permettant des économies d'échelle).

### 2.3.2.3 Risque de stock

Le risque de stock est lié à la capacité du Groupe à construire des résidences de tourisme sur les terrains acquis, puis à les commercialiser et en revendre les murs dans un délai limité. Les stocks des programmes immobiliers sont détaillés en note 12 de l'annexe aux comptes consolidés.

Le mode de commercialisation (vente en état futur d'achèvement) et les contraintes de pré-commercialisation que s'impose le Groupe avant de lancer les travaux garantissent une durée limitée de stockage de foncier et de produits finis. La même logique est applicable aux ventes de biens existants rénovés par le Groupe, dont

le risque de stock est atténué par l'exploitation effective de ces biens, générant un revenu locatif même en l'absence de revente.

Les programmes sont commercialisés en moyenne à 78 % (cf. « Principaux stocks en cours de commercialisation au 30 septembre 2016 »). Il reste, en conséquence, peu d'unités non vendues. Pour écouler celles-ci, le Groupe peut être amené à offrir très ponctuellement quelques avantages aux derniers acquéreurs (paiement des frais de notaire, offre de séjours Pierre & Vacances...) pour finaliser la commercialisation.

### 2.3.2.4 Risque de crédit

En raison de la multiplicité et de la diversité de ses clients, aussi bien dans le cadre de ses activités touristiques que de ses activités immobilières, le Groupe ne se considère pas comme exposé à une concentration du risque client, même si bien entendu l'écoulement du stock immobilier et le niveau du chiffre d'affaires touristique sont directement influençables par le comportement de ses clients, lui-même fonction de l'environnement dans lequel ceux-ci évoluent.

Compte tenu des règles de commercialisation du Groupe en matière de vente des appartements et maisons construits par le développement immobilier (vente en état futur d'achèvement), l'activité immobilière ne supporte pas de risque de contrepartie avec ses clients, au sens où les impayés donnent lieu à une annulation des ventes au stade de la réservation, avant tout transfert de propriété.

Concernant l'activité touristique, le risque d'impayés clients est faible car une majorité du chiffre d'affaires hébergement est réalisée par la vente directe (79 % pour l'exercice 2015/2016), mode de

commercialisation pour lequel le paiement de la prestation s'effectue avant sa consommation.

Quant à la vente indirecte, afin de réduire les risques que la défaillance d'un débiteur ou la survenance d'un événement défavorable dans un pays donné pourrait avoir sur l'encaissement par le Groupe de ses créances clients, la politique du Groupe consiste :

- ◆ à maintenir un portefeuille diversifié de tour-opérateurs et d'agences de voyages ;
- ◆ à ne travailler qu'avec les acteurs majeurs du marché ;
- ◆ à utiliser les contrats établis par la Direction Juridique assistée de ses conseils et à vérifier la solvabilité des contreparties.

Ainsi, le Groupe constate historiquement un niveau très faible de créances impayées. Le délai moyen de règlement accordé aux tour-opérateurs et agences de voyages est de 45 jours.



### 2.3.2.5 Risque lié aux engagements de loyers

La stratégie du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs n'étant pas de mobiliser ses fonds propres sur la propriété des murs des résidences touristiques et villages qu'il exploite, il cède ces actifs à des investisseurs particuliers ou institutionnels. Ces ventes s'accompagnent de la signature entre les nouveaux propriétaires des murs et les sociétés d'exploitation touristique du Groupe d'un bail de location d'une durée variant généralement entre 9 et 15 ans. Le montant des loyers restant à verser par le Groupe sur la durée résiduelle des baux s'élève à 2 094 millions d'euros au 30 septembre 2016, soit 1 627 millions d'euros actualisés au taux de 6 % (cf. note 36 de l'annexe aux comptes consolidés – Engagements Hors Bilan).

Les revenus générés par l'exploitation touristique des appartements et maisons à bail viennent en regard de ces redevances de loyers versées aux propriétaires qui constituent, avec les charges de personnel, la principale source des charges fixes attachées à l'activité touristique.

- ◆ Les contrats de location du foncier et des murs des résidences et villages **Pierre & Vacances Tourisme Europe** conclus avec les investisseurs particuliers ou institutionnels sont signés pour une durée comprise généralement entre 9 ans et 12 ans avec possibilité de renouvellement à l'échéance.

Ces loyers sont soumis à des clauses d'indexation correspondant en France à l'indice de référence des loyers et en Espagne à

l'indice des prix à la consommation du pays. Au 30 septembre 2016, moins de 10 % des baux individuels Pierre & Vacances restent indexés sur l'ICC (ancien indice de référence), dont la moitié bénéficie d'une indexation plafonnée à un maximum de 2 % à 3 %. Par ailleurs, pour tout nouveau contrat signé ou tout renouvellement de bail à l'échéance, l'indexation à l'IRL est plafonnée à un maximum annuel de 2 %.

À l'échéance des baux, le Groupe peut être amené à ajuster la proposition faite au propriétaire pour assurer une cohérence entre l'évolution des performances touristiques et celle des loyers (changement d'indice de référence – de l'ICC à l'IRL –, maintien ou réduction des loyers en numéraire, introduction de loyers variables, et dans certains cas particuliers, exploitation en mandat et éventuellement désengagement ponctuel de l'exploitation).

- ◆ Les contrats de location du foncier et des murs des 24 villages exploités sous les marques **Center Parcs et Sunparks** sont conclus pour des durées comprises généralement entre 11,5 et 15 ans, avec possibilité de renouvellement. Les loyers comportent principalement une part fixe dans leur détermination. Ils sont soumis à une indexation soit fixe (2,9 %), soit variable et correspondant à l'inflation ou à l'indice de référence des loyers du pays dans lequel les actifs sont localisés, avec, pour 7 Domaines, des taux plancher et plafond généralement compris, en fonction des contrats, entre 1,75 % et 3,75 %.

## 2.3.3 Risques juridiques

La Direction Juridique et du Risk Management du Groupe rattachée à la Direction Générale du Groupe est basée à Paris et intègre (i) directement en son sein les fonctions juridiques de la France et de l'Europe du Sud, et (ii) *via* un lien fonctionnel avec l'équipe d'avocats

et juristes locaux les fonctions juridiques du pôle BNG (*i.e. Belgium/Netherlands/Germany*). Elle valide les conditions de formation des engagements juridiques et notamment contractuels du Groupe et suit les litiges de l'ensemble des filiales.

### 2.3.3.1 Risques à caractère général

#### Développement immobilier

##### Risque lié à la non-obtention des autorisations administratives

Le risque juridique lié à la non-obtention des autorisations administratives pour les programmes neufs est limité aux coûts d'études préalables, frais de pré-commercialisation et honoraires internes, étant donné que le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs subordonne l'acquisition des charges foncières à l'obtention de ces mêmes autorisations administratives. Pour les programmes en rénovation, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs peut être amené à acquérir des opérations anciennes déjà en exploitation, lesquelles génèrent un revenu en contrepartie du coût de financement de l'acquisition de l'actif.

Néanmoins, les délais d'obtention des autorisations purgées de tout recours de tiers peuvent ralentir la réalisation et, lorsqu'un projet fait l'objet d'une contestation durable (comme c'est le cas pour celui de Roybon), des dépenses supplémentaires peuvent alourdir sensiblement le coût du programme immobilier.

##### Risque lié aux défauts de construction

Les sociétés de construction-vente qui développent les projets immobiliers souscrivent les polices d'assurance usuelles destinées à couvrir le risque de construction (responsabilité civile promoteur, génie civil le cas échéant, dommages ouvrages) et/ou exigent de leurs sous-traitants intervenant sur les programmes la souscription de ces polices. Les franchises ou exclusions de garantie sont conformes aux usages. Les polices de « pertes d'exploitation anticipées » ne sont généralement pas souscrites sauf pour les programmes immobiliers les plus importants.

### Risque lié à la propriété des actifs immobiliers

Le Groupe a pour politique de ne démarrer les travaux qu'après la pré-commercialisation d'une fraction très significative des programmes immobiliers, de sorte qu'à la livraison du programme et à sa mise en exploitation, il ne détient le plus souvent aucun pourcentage d'actif immobilier significatif en pleine propriété.

Le risque juridique lié à la propriété des actifs gérés ne lui incombe donc pas, en pratique, mais incombe aux copropriétaires personnes physiques ou morales dans le cadre de la gestion de la copropriété, sous réserve des dispositions des baux conclus avec le Groupe, lesquels peuvent stipuler par exemple la prise en charge de certaines natures de charges de copropriété par l'exploitant du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. Cela est particulièrement le cas avec les baux institutionnels de long terme conclus par le Groupe.

## Gestion et exploitation touristiques

### Risque lié à l'exploitation touristique

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a pour politique d'appliquer le plus strictement possible les réglementations applicables à son activité de vente de séjours et de loisirs, réglementations comprenant notamment :

- ◆ les règles protectrices du consommateur (conformité des conditions générales de vente figurant aux brochures, aux textes en vigueur et aux recommandations de la commission des clauses

abusives ; conformité réglementaire des produits mis à la disposition du consommateur) ;

- ◆ les règles de sécurité applicables aux résidences de tourisme et aux équipements spécifiques mis à la disposition de la clientèle (piscines, toboggans, etc.) ;
- ◆ les règles réprimant la publicité mensongère, lesquelles imposent une description des produits touristiques vendus conforme à la réalité de ces produits ;
- ◆ les règles protectrices des droits des personnes propriétaires de droits à l'image ou d'autres droits de propriété intellectuelle sur une œuvre (brochures, sites web) ;
- ◆ les règles liées à l'exercice d'activités spécifiquement réglementées ou dont l'accès est conditionné à des conditions spécifiques de capacité ou de garanties (activité de syndic de copropriété pour les filiales Sogire et SGRT, activité d'agence de voyages pour la filiale PV-CP Distribution, etc.).

Le Groupe reste toutefois dépendant des décisions des propriétaires concernant les investissements sur les résidences exploitées.

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs s'est doté des moyens de se conformer par principe à l'ensemble de ces dispositions.

Les risques liés à l'exploitation touristique concernent principalement la responsabilité civile du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, les dommages aux biens (corporels, matériels et immatériels), et la perte d'exploitation à l'égard desquels est menée une politique de prévention et de couverture par des polices d'assurances, avec les plafonds et franchises d'usage.

### 2.3.3.2 Risques sociaux

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs – du fait de son activité de services – a de nombreux employés tant au siège que dans ses établissements secondaires ou sur ses sites touristiques. La Direction des Ressources Humaines Groupe veille, sous la direction d'un membre du Comité de Direction Générale Groupe, au respect des règles juridiques en vigueur tant au plan individuel que collectif

dans un objectif de pérennisation de l'emploi adapté à l'évolution structurelle de l'activité. Le nombre de litiges en droit social reste faible le Groupe étant partie à moins d'une centaine de litiges individuels devant les juridictions prud'homales et n'étant partie à aucun litige collectif (voir litiges particuliers ci-après).

### 2.3.3.3 Risques liés à l'atteinte de l'image de marque

Ces risques peuvent être considérés comme significatifs notamment dans le domaine de l'activité touristique. En effet, la réalisation d'un événement peut engendrer au-delà du préjudice direct, une mise en cause de l'image du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs et être susceptible d'impacter négativement ses résultats, ce phénomène pouvant être amplifié par le développement des réseaux sociaux.

C'est pourquoi, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a mis en place une organisation spécifique ayant vocation à assurer le

traitement de toute situation susceptible de mettre en danger son personnel, ses clients, ses intérêts et/ou sa réputation.

Cette organisation spécifique de gestion de crise est composée d'une équipe pluridisciplinaire spécialement dédiée et pilotée par la Direction des Risques Opérationnels.

Par ailleurs, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est doté d'un outil informatique, de ressources internes et de procédures permettant d'assurer une veille constante des informations diffusées sur le web et pouvant porter préjudice à sa « e-réputation ».

### 2.3.3.4 Risques industriels et liés à l'environnement

Les activités du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs sont susceptibles d'être influencées par les conditions climatiques ou environnementales affectant les sites d'implantation et sont exposées à des risques de dommages aux biens et aux personnes pouvant être causés par des sinistres tels que incendies, explosions, déversements non contrôlés de produits d'entretien...

Le Groupe est engagé dans un plan de prévention, piloté par la Direction des Risques Opérationnels, visant à limiter autant que possible l'occurrence et les conséquences de la réalisation de tels risques. Un outil unique de gestion de risques « Hygiène-Sécurité-Environnement » du Groupe permet de réaliser des auto-évaluations régulières des sites qui donnent lieu à des plans d'actions et des audits internes. Une équipe d'experts apporte aide, assistance et support aux équipes sur le terrain. En ce qui concerne l'activité touristique, la grande diversité d'implantation des

sites d'exploitation à la mer, à la montagne, en centre-ville et à la campagne permet de réduire les impacts potentiels des risques climatiques et environnementaux, notamment les risques extérieurs ou catastrophes écologiques non maîtrisables, qu'il s'agisse d'événements naturels ou industriels (accidents industriels, marée noire par exemple). En ce qui concerne l'activité immobilière, les délais et/ou coûts de réalisation des ouvrages à construire peuvent être affectés par les conditions climatiques et géologiques. Aussi le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs prévient autant que possible ces risques aux moyens d'études préliminaires de sols, dès avant l'acquisition des terrains à construire et cherche à récupérer sur les entreprises intervenant sur les ouvrages ses propres engagements liés à la survenance d'éventuelles causes légitimes de suspension de chantier.

### 2.3.3.5 Description des litiges en cours

Le projet d'implantation d'un Center Parcs sur la commune de Roybon en Isère rencontre l'opposition de certaines associations (se reporter aux notes 12 et 40 de l'annexe aux comptes consolidés). Sur ce programme, les arrêtés préfectoraux signés en octobre 2014 autorisant le projet au titre de la « loi sur l'eau » et de la loi « espèces protégées » ont fait l'objet de recours déposés par des opposants. Le 22 novembre 2016, la Cour d'appel de Lyon a décidé de renvoyer l'examen des contentieux sur ces arrêtés à une nouvelle audience fixée au 12 décembre 2016.

Au-delà de ces procédures, aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure dont le Groupe aurait connaissance qui serait en suspens ou dont il serait menacé) ne présente, au 30 septembre 2016 et pour les douze derniers mois, ni individuellement, ni au global, de caractère significatif sur la situation financière ou la rentabilité du Groupe.

Chacun des litiges est suivi et analysé par la Direction Juridique du Groupe qui, si besoin avec l'aide d'avocats et d'experts externes, procède à l'évaluation au cas par cas du coût potentiel associé. Le montant probable du risque ainsi déterminé est provisionné dans les comptes sociaux des différentes entités concernées.

Le montant des provisions pour litiges au 30 septembre 2016 est détaillé en note 17 – Provisions de l'annexe aux comptes consolidés.

### Développement immobilier

Les risques actuellement gérés pour le compte de ses filiales à 100 % notamment sociétés de programme, ne présente pas de caractère significatif pour le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

- ◆ Le Groupe gère des litiges liés à la responsabilité des constructeurs. Les polices d'assurance contractées par les sociétés de programme ont été mises en jeu.
- ◆ Le Groupe gère aussi quelques litiges liés à la contestation de solde de marchés de travaux par les entreprises intervenant sur les ouvrages ou sous-traitants lorsque leur responsabilité est mise en jeu à raison de la mauvaise exécution de leurs lots.
- ◆ Le Groupe gère enfin quelques litiges liés à la vente des biens immobiliers (non-conformité prétendue aux plans ou aux documents commerciaux). Ces litiges sont rares, le Groupe

Pierre & Vacances-Center Parcs ayant pour politique de privilégier une résolution amiable de ce type d'affaires lorsque cela est possible.

### Gestion et exploitation touristique

- ◆ Litiges avec la clientèle : sur plus d'un million de semaines vendues par an, le Groupe fait face en moyenne à moins de vingt contentieux judiciaires devant le Tribunal d'Instance ou de Grande Instance selon l'importance du litige. Les autres litiges avec la clientèle se soldent généralement à l'amiable.
- ◆ Litiges avec les investisseurs immobiliers propriétaires : sur plus de 23 000 lots de copropriété dépendant des sites gérés, le Groupe fait face à un certain nombre de contentieux judiciaires devant le Tribunal d'Instance ou de Grande Instance en demande ou en défense selon l'importance du litige. Ces litiges portent sur les conditions de renouvellement de bail et les modalités de règlement des loyers et des charges.
- ◆ Litiges avec les professionnels du tourisme : le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est conduit à assurer une activité de recouvrement à l'encontre de professionnels du tourisme, généralement de taille modeste, qui viennent à éprouver des difficultés de trésorerie.
- ◆ Litiges avec des prestataires de services : le Groupe faisant appel à un certain nombre de prestataires pour assurer l'exécution de prestations particulières (restauration, animation, entretien, informatique...), certains d'entre eux sont susceptibles de s'avérer défaillants et/ou de donner lieu à contestation de leur rémunération.
- ◆ Activités réglementées : en qualité de syndic de copropriété, le Groupe est conduit à être partie, soit en demande, soit en défense, à des litiges en matière de copropriété pour lesquels la responsabilité du syndic peut – dans certains cas – être recherchée. L'assurance de responsabilité professionnelle des sociétés syndic du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est systématiquement actionnée dans ces litiges et l'assureur mis en cause.

### 2.3.3.6 Risques d'évolution réglementaire

Les activités du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs sont régies par des dispositifs légaux et réglementaires de droit des affaires et de droit immobilier dont ceux relatifs à la protection des consommateurs ou des locataires lesquels ont fait l'objet au cours de l'exercice 2013/2014 d'évolutions au travers notamment des lois dites « Hamon I et Hamon II », « Pinel » « ALUR ». Au-delà de sa participation au sein d'organismes professionnels du secteur

touristique et immobilier, le Groupe, au travers de sa Direction Juridique assure la veille des évolutions de cadre juridique de ses engagements et obligations de manière à adapter ses pratiques et outils contractuels aux nouvelles règles et normes en vigueur, lesquelles n'ont pas donné lieu à l'identification d'incidence significative sur ses performances.

### 2.3.3.7 Assurances et couverture des risques

La politique en matière d'assurances est suivie au niveau consolidé, y compris pour le BNG, par le *Risk Management* rattaché à la Direction Juridique.

Le budget global consacré à ces couvertures s'élève à 5 millions d'euros (hors construction) pour l'exercice 2015/2016, il reste stable en termes de volumes de primes et de niveaux de garanties par rapport à l'exercice précédent.

L'essentiel de ce budget est consacré à l'assurance multirisque couvrant l'exploitation des sites touristiques en dommages et pertes d'exploitation toutes marques confondues.

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est couvert en dommages aux biens et pertes d'exploitation avec une limite contractuelle d'indemnité fixée à 200 millions d'euros par sinistre.

Par ailleurs, une seconde ligne en excess, dédiée à la couverture du Center Parcs Domaine du Lac d'Ailette, a été souscrite permettant de porter la limite contractuelle d'indemnité à 250 millions d'euros par sinistre, ce montant correspondant à l'évaluation du Sinistre Maximum Possible de ce site.

Le niveau de couverture fixé en pertes d'exploitation correspond à la durée nécessaire pour la reconstruction totale d'un site de grande taille détruit.

Le niveau de couverture en dommages correspond quant à lui à une hypothèse réaliste de sinistre maximum possible sur les sites où la concentration de valeur est la plus forte.

Il demeure certaines natures de risques susceptibles d'impacter les résultats du Groupe et non couverts par les polices souscrites, savoir :

- ◆ les risques non assurables : le Groupe n'est évidemment pas garanti contre les risques faisant l'objet d'exclusions courantes, réglementaires ou structurelles à tout contrat d'assurance comme par exemple : risques dépourvus d'aléas, pertes d'exploitation résultant de grèves, rupture de digue aux Pays-Bas, pandémie, ainsi que les conséquences de fautes intentionnelles ou de la mise en cause de responsabilité inhérente au non-respect d'engagements contractuels... ;
- ◆ les risques spéciaux qui ne font pas l'objet d'une couverture spécifique tels que les risques de perte d'exploitation consécutifs à l'instabilité économique ou politique..

En ce qui concerne les risques liés au terrorisme, ceux-ci sont couverts sur une part significative de l'activité touristique du Groupe au travers d'une part du dispositif réglementaire GAREAT (dispositif national français de couverture des actes de terrorisme) pour les sites situés en France (dont les 5 parcs Center Parcs français) et d'autre part d'une couverture d'assurance spécifique sur tous les villages de Center Parcs Europe.

Concernant la couverture des risques de dommages aux biens et de perte d'exploitation, les compagnies d'assurances Royal Sun Alliance et Allianz sont apéritrices des principales polices d'assurances souscrites.

La compagnie Royal Sun Alliance est le principal Assureur du programme de couverture global inhérent aux risques de Responsabilité Civile.

Le Groupe ne détient pas de compagnie d'assurances ou de réassurances « captive ».



### 2.3.4 Risques informatiques

Les activités du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs donnent lieu à un important niveau d'équipement informatique (systèmes centraux, PC, portables, réseaux...) géré de manière centralisée au siège à Paris par la Direction de l'Innovation Opérationnelle et des Systèmes d'Information afin de planifier les nécessaires mises à jours et remplacement dus à l'obsolescence des matériels et les développements de nouvelles solutions technologiques indispensables à ses activités. Cette Direction a en charge

l'organisation et la sécurisation des systèmes et réseaux de manière à protéger autant que possible les données personnelles et financières du Groupe contre les actes de malveillance et intrusion. À cet effet elle est dotée d'un pôle spécifique Sécurité des Systèmes d'Information et assure la gestion d'un *Disaster Recovery Plan* (DRP) formalisé et testé régulièrement ayant vocation à permettre le redémarrage des applications identifiées comme critiques, dans un délai acceptable, en cas de survenance d'un problème majeur ayant affecté les systèmes.

### 2.3.5 Contrats importants

Au cours des trois derniers exercices et à la date du présent document de référence, le Groupe n'a pas conclu de contrats importants, autres que ceux conclus dans le cadre normal des affaires, conférant une obligation ou un engagement important pour l'ensemble du Groupe.

Les engagements hors bilan sont détaillés dans la note 36 de l'annexe aux comptes consolidés.

### 2.3.6 Risque de disparition d'hommes clés

Le risque de disparition d'hommes clés se pose pour toute entreprise, la disparition de managers ou collaborateurs sur lesquels reposent des fonctions essentielles de l'entreprise ou concentrant entre leurs mains des compétences stratégiques et opérationnelles de pans entiers d'activité étant en effet susceptible d'avoir une incidence négative sur les résultats.

Ainsi qu'il l'est plus amplement détaillé dans le « Rapport du Président sur l'organisation du Conseil et les procédures de contrôle interne », la conduite et la gestion du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est organisée autour de différents

organes décisionnels. Le caractère collégial des autres organes décisionnels, la fréquence de leurs réunions et le niveau de délégation élevé qui leur est dévolu et la mise en place de plans dédiés de gouvernance et de continuation de l'activité permettent d'assurer, avec l'intervention des services de contrôle interne, la conduite et la gestion du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs dans la continuité des principes fondateurs et prudentiels d'ores et déjà en vigueur et ce, nonobstant l'indisponibilité temporaire ou permanente de membres du Comité de Direction Générale Groupe/COMEX, ou du Président-Directeur Général.

## 2.4 Rapport du Président sur l'organisation du Conseil et les procédures de contrôle interne

En application de l'article L. 225-37 du Code de commerce, le Président de votre Conseil d'Administration vous rend compte dans ce rapport de la composition du Conseil d'Administration et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par le Groupe.

Le Conseil d'Administration qui a été associé à la préparation du présent rapport, en a approuvé le contenu, conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, lors de sa séance du 22 novembre 2016.

### 2.4.1 Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration

#### 2.4.1.1 Choix du code de référence

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, la Société indique qu'elle se réfère au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées élaboré par l'AFEP et le MEDEF dernièrement révisé en novembre 2016. Ce Code peut être consulté sur le site Internet du MEDEF ([www.medef.com](http://www.medef.com)).

Les recommandations de ce Code s'inscrivent dans la démarche de gouvernement d'entreprise du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, étant précisé que leur application doit être adaptée à la taille et à l'historique de la Société.

Dans le cadre de la règle « Appliquer ou Expliquer » prévue à l'article L. 225-37 du Code de commerce et visée à l'article 27.1 du Code AFEP-MEDEF, la Société estime que ses pratiques se conforment aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, à l'exception des points ci-dessous :

#### Proportion d'administrateurs indépendants

Article 8.3 du Code : Dans les sociétés contrôlées, la part des administrateurs indépendants doit être d'au moins un tiers.

Quatre administrateurs peuvent être considérés comme étant indépendants au sens du Code AFEP-MEDEF.

La Société considère toutefois que Marc Pasture et Ralf Corsten sont des personnalités extérieures au Groupe dont la liberté de jugement n'est pas remise en cause même s'ils ne peuvent pas être considérés comme administrateurs indépendants au sens du Code AFEP-MEDEF.

#### Échelonnement des mandats

Article 13.2 du Code : L'échelonnement des mandats doit être organisé de façon à éviter un renouvellement en bloc et à favoriser un renouvellement harmonieux des administrateurs.

Le jeu des différentes cooptations et nominations depuis ces dernières années n'a pas permis d'organiser un renouvellement échelonné des mandats.

#### Proportion d'administrateurs indépendants au sein du Comité d'Audit

Article 15.1 du Code : La part des administrateurs indépendants dans le Comité d'Audit doit être au moins de deux tiers

Cf. *supra*, explication relative à la proportion d'administrateurs indépendants, étant précisé que le Président du Comité d'Audit est un administrateur indépendant.

#### Délai d'examen des comptes par le Comité d'Audit

Article 15.3 du Code : Les délais d'examen des comptes par le Comité d'Audit doivent être suffisants.

Les membres du Comité d'Audit étant des non-résidents, le Comité d'Audit se tient en général la veille du Conseil d'Administration. Les membres du Comité d'Audit disposent toutefois des documents et informations nécessaires à l'exercice de leur mission dans des délais leur permettant d'en prendre connaissance et de les examiner de manière satisfaisante.

#### Comité en charge des Rémunérations

Article 17.1 du Code : Il doit être (i) composé majoritairement d'administrateurs indépendants et (ii) présidé par un administrateur indépendant.

Cf. *supra*, explication relative à la proportion d'administrateurs indépendants.

#### L'obligation de détention d'actions des dirigeants mandataires sociaux

Article 22 du Code : Le Conseil d'Administration fixe une quantité minimum d'actions que les dirigeants mandataires sociaux doivent conserver au nominatif, jusqu'à la fin de leurs fonctions

Monsieur Gérard Brémond détient 39,83 % du capital *via* ses holdings patrimoniales.

## 2.4.1.2 Organisation du Conseil d'Administration

### Composition du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration de Pierre et Vacances SA est composé de treize membres dont quatre sont qualifiés d'administrateurs indépendants selon les critères énoncés dans le Code AFEP-MEDEF.

Un tableau de synthèse comprenant les informations détaillées relatives à la composition du Conseil d'Administration, ainsi que la liste des mandats exercés par les membres du Conseil d'Administration dans d'autres sociétés figure en pages 22 à 26 du document de référence.

La durée du mandat des administrateurs est de trois ans. Chacun des administrateurs a été renouvelé ou nommé jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2018.

### Application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil d'Administration

À la date de dépôt du présent document de référence, le Conseil d'Administration compte quatre femmes, soit 30,76 % des administrateurs.

Le Conseil entend se conformer à la loi n° 2011-103 du 27 janvier 2011 qui prévoit que le Conseil devra comporter au moins 40 % de femmes à l'issue de la première Assemblée Générale qui suivra le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

### Existence d'un Règlement intérieur

Le Conseil d'Administration a adopté en son sein une Charte de l'administrateur et un Règlement intérieur, qui édictent les règles de fonctionnement du Conseil et le Code de conduite de l'administrateur au regard de son mandat. Ces textes reprennent certaines règles légales et renforcent la notion d'indépendance d'action et de jugement de l'administrateur à l'égard de la Société pour un meilleur contrôle de l'action de celle-ci.

Le Conseil d'Administration a modifié son Règlement intérieur le 6 mars 2012 pour définir des « fenêtres négatives » pour les interventions des administrateurs sur les titres de la Société et ce, conformément aux recommandations AMF relatives à la prévention des manquements d'initiés.

Le Règlement intérieur du Conseil prévoit en outre que le Conseil se prononce une fois par an sur l'évaluation de ses propres modes de fonctionnement.

Conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, le Règlement intérieur du Conseil d'Administration est disponible sur le site Internet de la Société.

## Tenue des réunions du Conseil d'Administration

Les réunions du Conseil d'Administration font l'objet d'un calendrier annuel. Ce calendrier est ajusté et complété le cas échéant par des réunions supplémentaires en fonction des nécessités de consultation des administrateurs.

Au cours de l'exercice écoulé, le Conseil d'Administration s'est réuni à dix reprises avec un pourcentage de participation de 80,6 %. En moyenne, la durée de ces réunions est de deux heures et permet un examen et une discussion approfondis des points figurant à l'ordre du jour. Le Conseil se réunit sur convocation de son Président. Toutes les réunions ont donné lieu à l'envoi préalable aux membres du Conseil d'Administration, en même temps que la convocation, de

la documentation relative aux questions inscrites à l'ordre du jour, dans des délais permettant aux membres du Conseil d'en prendre connaissance à l'avance. Le Conseil d'Administration reçoit également, par l'intermédiaire de son Président, toute information nécessaire à l'exercice de sa mission, en particulier par la participation ponctuelle de dirigeants opérationnels présentant leurs activités et principaux résultats lors des séances du Conseil d'Administration. Les procès-verbaux des réunions du Conseil d'Administration sont établis à l'issue de chaque réunion et approuvés lors de la réunion du Conseil suivante.

Conformément à l'article L. 823-17 du Code de commerce, les Commissaires aux Comptes ont été convoqués et ont assisté aux réunions du Conseil qui ont examiné et arrêté les comptes annuels ainsi que les comptes semestriels.

Les réunions du Conseil d'Administration se déroulent le plus souvent au siège social ou en tout autre lieu comme le permettent les statuts. Dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-37, alinéa 3 du Code de commerce, les administrateurs ont également la possibilité de participer aux délibérations du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication. Cette faculté a été utilisée cinq fois au cours de l'exercice 2015/2016. D'une manière habituelle, après relecture et approbation du procès-verbal relatant les délibérations et décisions de la réunion précédente, le Conseil délibère et statue sur les questions proposées à son ordre du jour. Le Président organise et dirige les débats. Il veille à ce que l'intégralité des points fixés à l'ordre du jour soit examinée par le Conseil.

### 2.4.1.3 Missions et fonctionnement du Conseil d'Administration et de ses Comités spécialisés

#### Rôle du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Au moins une fois par trimestre, le Conseil d'Administration fait le point de l'activité touristique et de l'activité immobilière du Groupe et se prononce sur les orientations propres à chacune de ces deux activités. Il est informé de l'évolution des chiffres d'affaires, des principales opérations lancées ou encore des tendances constatées sur les marchés. Le Conseil d'Administration approuve préalablement la mise en œuvre des opérations significatives de réorganisation juridique ainsi que les principales opérations de développement externes et internes (acquisitions, lancement de nouveaux programmes importants, livraisons, etc.). Le recours à l'endettement externe fait l'objet d'une autorisation préalable sauf pour les opérations de financement immobilier courant ne requérant pas de garantie de la maison mère. Jusqu'au 12 avril 2016, toute délivrance par la Société de caution, aval ou garantie faisait systématiquement l'objet d'une autorisation préalable du Conseil d'Administration. Conformément aux dispositions des articles L. 225-35 et R. 225-28 du Code de commerce, le Conseil d'Administration a autorisé, lors de sa réunion du 12 avril 2016, le Président-Directeur Général à consentir des cautions, avals et autres garanties dans la limite d'un plafond global de 200 millions d'euros. Cette autorisation a été donnée pour une durée d'un an.

Au cours de l'exercice écoulé le Conseil d'Administration s'est réuni à dix reprises. Au-delà de l'examen des comptes annuels et semestriels et de l'examen régulier de l'activité et des résultats des pôles touristiques et immobiliers, les principaux sujets étudiés ont concerné les opérations immobilières, les développements, le gouvernement d'entreprise (répartition des jetons de présence des

administrateurs, auto-évaluation du Conseil d'Administration, renouvellement du mandat du Président-Directeur Général), les attributions gratuites d'actions de préférence, le refinancement du Groupe.

#### Fonctionnement du Conseil d'Administration

Le fonctionnement du Conseil relève des statuts de la Société, spécifiquement aménagés sur certains points majeurs par l'Assemblée Générale Mixte du 11 mars 2004 et par l'Assemblée Générale Mixte du 14 février 2008 (la durée du mandat des administrateurs qui est passée de 6 à 3 années ; l'impossibilité de nommer un administrateur de plus de 70 ans – contre 75 précédemment – si sa nomination a pour effet de porter à plus du tiers des membres du Conseil, le nombre des membres ayant passé cet âge ; la possibilité de tenir des Conseils d'Administration par des moyens de visioconférence ou de télécommunication) ainsi que des articles L. 225-17 et suivants du Code de commerce.

En application de son Règlement intérieur, le Conseil d'Administration consacre, une fois par an, un point de son ordre du jour à son évaluation et organise un débat sur son fonctionnement. Il est rappelé que, compte tenu de la taille de la Société, le Conseil d'Administration ne retient pas les dispositions AFEP-MEDEF concernant le mécanisme d'évaluation par un consultant extérieur. En 2016, l'évaluation annuelle a été réalisée au moyen d'un questionnaire a fait l'objet d'un débat au cours du Conseil d'Administration du 22 novembre 2016. Au cours de cette séance, les administrateurs ont jugé très positivement l'organisation du Conseil d'Administration, ainsi que la nature et l'étendue des

informations communiquées et la qualité des échanges. Afin de permettre aux administrateurs de mieux connaître la vie interne de l'entreprise et notamment les hommes et les femmes qui la composent, des rendez-vous ponctuels avec les membres clés du management seront organisés au cours des Conseils d'Administration à venir.

## Rôle des Comités spécialisés

Le Conseil d'Administration dispose de deux Comités spécialisés permanents en vue de l'assister et de concourir efficacement à la préparation de ses décisions : le Comité d'Audit et le Comité des Rémunérations et des Nominations.

Les Comités spécialisés sont composés de membres du Conseil. Le Conseil désigne les membres et le Président de chacun de ces Comités.

### Le Comité d'Audit

Le Comité d'Audit est composé de deux membres (membres du Conseil sans fonction opérationnelle) dont un est indépendant au regard des critères AFEP-MEDEF. Ces membres ont les compétences requises en matière comptable, financière, de contrôle interne et de gestion des risques.

Ce Comité est chargé d'apporter son assistance au Conseil dans sa mission relative à l'examen et à l'arrêt des comptes annuels et semestriels, ainsi qu'à l'occasion de toute opération ou événement pouvant avoir un impact significatif sur la situation du Groupe ou de ses filiales en termes d'engagement et/ou de risque.

Conformément à l'article L. 823-19 du Code de commerce, et sans préjudice des compétences du Conseil d'Administration auquel il ne se substitue pas, le Comité d'Audit est notamment chargé d'assurer le suivi des questions relatives :

- ◆ au processus d'élaboration de l'information financière ;
- ◆ à l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ;
- ◆ au contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés par les Commissaires aux Comptes ;
- ◆ à l'indépendance des Commissaires aux Comptes.

## 2.4.1.4 Pouvoirs de la Direction Générale

Le Conseil d'Administration tenu le 20 octobre 2014 a opté pour le cumul des fonctions de Président et de Directeur Général.

Ainsi, depuis le 20 octobre 2014, Monsieur Gérard Brémond exerce les fonctions de Président-Directeur Général, pour la durée de son mandat d'administrateur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2018.

### Pouvoirs du Président du Conseil d'Administration

En sa qualité de Président du Conseil d'Administration, Monsieur Gérard Brémond organise et dirige les travaux du Conseil d'Administration dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille

Pour mener à bien sa mission, le Comité d'Audit a accès à tout document comptable et financier. Il entend les Responsables de l'établissement des Comptes ainsi que les Commissaires aux Comptes afin d'obtenir l'assurance que ces derniers ont eu accès à l'ensemble des informations nécessaires à l'exercice de leurs diligences.

Au cours de l'exercice 2015/2016, le Comité d'Audit s'est réuni deux fois (en décembre 2015 et mai 2016), à l'occasion d'une part de l'examen des comptes annuels 2014/2015 et d'autre part des comptes semestriels clos au 31/03/2016.

### Le Comité des Rémunérations et des Nominations

Le Comité des Rémunérations et des Nominations est composé de deux membres (membres du Conseil sans fonction opérationnelle).

Le Comité des Rémunérations et des Nominations est chargé de présenter des propositions ou des recommandations au Conseil d'Administration relatives notamment :

- ◆ à la politique de rémunération globale des dirigeants mandataires sociaux de la Société ;
- ◆ au type et au mode de calcul des rémunérations de ces dirigeants après comparaison avec les pratiques observées dans les autres entreprises ;
- ◆ aux plans de souscription ou d'achat d'actions ou d'attribution d'actions gratuites ;
- ◆ à la nomination des administrateurs et à l'opportunité des renouvellements de mandats ;
- ◆ et, de façon générale, à toute question que lui soumet le Président ou le Conseil d'Administration en matière de rémunération des dirigeants et de composition du Conseil d'Administration.

Le Comité des Rémunérations et des Nominations s'est réuni une fois sur l'exercice 2015/2016. Au cours de cette réunion, le Comité a travaillé sur la rémunération variable des salariés éligibles et sur l'attribution d'actions de préférence ainsi que sur la composition du Conseil d'Administration (renouvellements et nominations à proposer à l'Assemblée Générale du 4 février 2016).

au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure en particulier que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

### Pouvoirs du Directeur Général

En sa qualité de Directeur Général, Monsieur Gérard Brémond est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. Aucune limitation n'a été apportée aux pouvoirs du Directeur Général qui sont toutefois exercés dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux expressément attribués par la loi aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration.



## 2.4.2 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale

Les informations détaillées concernant les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale figurent aux statuts de la Société (Titre V – Assemblées Générales) et font également l'objet d'un rappel en page 216 du présent document de référence.

En application de l'article 16 des statuts, tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, a le droit, sur justification de

son identité et de sa qualité, de participer aux Assemblées Générales sous la condition d'une inscription en compte des titres, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée Générale à zéro heure (heure de Paris). L'inscription dans les comptes de titres aux porteurs tenus par l'intermédiaire habilité est constatée par une attestation de participation délivrée par ce dernier conformément aux dispositions légales et réglementaires.

## 2.4.3 Rémunérations des mandataires sociaux

La Société a choisi comme Code de référence le Code AFEP-MEDEF. Dans le cadre de la règle « Appliquer ou Expliquer » prévue à l'article 27.1 du Code AFEP-MEDEF, la Société estime que ses pratiques se conforment aux recommandations dudit Code à l'exception des points mentionnés en page 46 du présent document de référence.

Les mandataires sociaux dont les rémunérations sont détaillées dans le rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale bénéficient d'une rémunération fixe et variable au titre de leur contrat de travail avec la société S.I.T.I.<sup>(7)</sup>. La détermination du montant de la rémunération variable est liée à la performance

financière du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs ainsi qu'à l'atteinte d'objectifs personnels. Ils peuvent bénéficier d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions ainsi que d'attribution d'actions gratuites selon des critères de performance financière.

Il n'existe pas de régimes complémentaires de retraite spécifiques pour les mandataires sociaux. Ils bénéficient au titre de leur contrat de travail avec la société S.I.T.I. d'une indemnité de fin de carrière calculée selon les règles applicables à tous les salariés.

L'ensemble de ces règles est appliqué à tous les membres du CDG/COMEX.

## 2.4.4 Dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques

### 2.4.4.1 Objectifs et démarche

Les procédures et l'organisation du contrôle interne présentées ci-après ont pour objet d'identifier, de prévenir et de contrôler les risques auxquels est confronté le Groupe. Comme tout dispositif de contrôle, il ne peut cependant donner la certitude que les risques sont totalement éliminés. Les procédures de contrôle interne visent notamment à :

- ◆ conforter le Groupe dans l'atteinte de ses objectifs stratégiques et opérationnels ;
- ◆ sécuriser la fiabilité, la qualité et la disponibilité des informations financières ;
- ◆ protéger les actifs, le capital humain et les marques du Groupe ;
- ◆ être en conformité avec les lois et réglementations en vigueur.

La Direction Générale du Groupe et la Direction Générale Adjointe en charge des Finances, du Développement, de l'Audit et de la Gestion des Patrimoines (appelée DGAF dans le reste de ce rapport) sont chargées du pilotage de la mission de contrôle interne ainsi que des travaux préparatoires et des diligences nécessaires pour la préparation de ce rapport. Le périmètre du rapport couvre le contrôle interne qu'exerce le Groupe sur les activités Tourisme et Immobilier. Les travaux nécessaires à l'élaboration du présent rapport se sont notamment appuyés sur des entretiens avec les différents Responsables des Services Financiers, de l'Audit Interne Groupe, et sur la remontée d'informations écrites (description des organisations et procédures, plans d'audit...) de ces différents services.

Le présent rapport décrit les procédures et l'organisation du contrôle interne en vigueur au cours de l'exercice 2015/2016.

(7) Étant précisé que le Président-Directeur Général n'a pas de contrat de travail avec la société S.I.T.I., ni avec aucune des sociétés du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

## 2.4.4.2 Procédures de contrôle interne

Couvrant l'ensemble des activités du Groupe, le dispositif du contrôle interne vise à donner une assurance raisonnable et non une certitude que les risques sont maîtrisés et que les objectifs fixés sont atteints.

### Présentation synthétique des procédures

#### Le Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration a un double rôle :

- ◆ en tant qu'**organe social de la société mère du Groupe**, il prend les décisions qui échappent au seul contrôle des mandataires sociaux de celle-ci (avals et garanties, attribution des options de souscription d'actions, arrêté des comptes sociaux et des comptes consolidés semestriels et annuels, etc.) et, en exécution de ces décisions, leur délivre des pouvoirs spéciaux et limités ;
- ◆ en tant qu'**organe de contrôle du Groupe**, le Conseil supervise l'action des mandataires sociaux de la maison mère (dont il procède à la nomination) et, indirectement, des principales filiales, lesquels rendent compte régulièrement au Conseil de la marche des affaires touristiques et immobilières notamment.

#### Autres organes décisionnels

La Société d'Investissement Touristique et Immobilier regroupe les principaux Directeurs du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. Dans le cadre de son activité d'animation, S.I.T.I. les met à disposition du Groupe. Ces dirigeants intègrent à ce titre les Comités de Direction décrits ci-dessous.

L'ensemble des règles de gouvernance mises en place par le Groupe permet de s'assurer – entre autres – que le contrôle exercé par la SA S.I.T.I. ne le soit pas de manière abusive :

- ◆ le Comité de Direction Générale Groupe comprend des dirigeants issus pour la plupart des structures Pierre & Vacances et Center Parcs ;
- ◆ les autres Comités comprennent des opérationnels des structures Pierre & Vacances et Center Parcs permettant d'assurer le partage des décisions.

#### Le Comité de Direction Générale

Le Comité de Direction Générale Groupe est composé de quatre membres : le Président-Directeur Général, les deux Directeurs Généraux Adjointes Groupe et la Directrice Générale Tourisme.

Ce Comité se réunit une fois par semaine et décide des orientations stratégiques nécessaires au développement du Groupe et à sa bonne performance opérationnelle, tels que par exemple les grands équilibres financiers (chiffre d'affaires, résultat, trésorerie, centralisation des données, etc.), la gestion consolidée des risques, la stratégie des marques, la segmentation des produits, la répartition géographique des zones de développement des différentes marques, la politique de ressources humaines. Ce Comité a également pour rôle d'anticiper l'évolution future des métiers du Groupe, les adaptations de la stratégie, et de conduire les synergies internes au Groupe.

#### Les Comités de Direction

Les Comités de Direction cités ci-dessous sont présidés par un membre du Comité de Direction Générale. Ils permettent à ce dernier de contrôler l'action des organes sociaux des filiales du Groupe et des services centraux, avant, pendant et après l'exécution des décisions importantes ainsi que d'assurer le suivi de l'activité courante.

#### Comité Exécutif Groupe (COMEX)

Le Comité Exécutif Groupe est composé des vingt membres suivants :

- ◆ Gérard BREMOND, Président-Directeur Général ;
- ◆ Patricia DAMERVAL, Directrice Générale Adjointe ;
- ◆ Thierry HELLIN, Directeur Général Adjoint ;
- ◆ Martine BALOUKA-VALLETTE, Directrice Générale Tourisme ;
- ◆ Bryce ARNAUD-BATTANDIER, Directeur Général de maeva.com et de La France du Nord au Sud ;
- ◆ Éric BLEUZE, Directeur du Développement ;
- ◆ Jean CHABERT, Directeur Général de Pierre & Vacances Développement ;
- ◆ Paul COLLINSON, Direction de l'Innovation Opérationnelle et des Systèmes d'Information ;
- ◆ Loïc DELBOULBE, Directeur des Ressources Humaines Groupe ;
- ◆ Vanessa DIRIART, Directrice Générale Center Parcs France et Directrice Générale Adjointe Ventes et Marketing Center Parcs Europe ;
- ◆ Pascal FERRACCI, Directeur Finance Groupe Opérations et Services ;
- ◆ Mark HAAK WEGMANN, Directeur Général Center Parcs Europe ;
- ◆ Karim MALAK, Directeur Général délégué Aparthotels Adagio ;
- ◆ Dominique MENIGAULT, Directeur Général de Pierre & Vacances Conseil Immobilier ;
- ◆ Martin de NEUVILLE, Directeur des Achats ;
- ◆ Philippe PAGES, Directeur Gestion des Patrimoines ;
- ◆ José-Maria PONT, Directeur Général Pierre & Vacances Espagne ;
- ◆ Pascale ROQUE, Directrice Générale Pierre & Vacances Tourisme ;
- ◆ Grégory SION, Directeur Général Commercial et Digital ;
- ◆ Isabelle de WAVRECHIN, PDG de Worldwide Invest Management (W2-IM).

Ce Comité se réunit une fois tous les deux mois. Il pilote la mise en œuvre des orientations stratégiques et discute des initiatives opérationnelles majeures nécessaires au développement du Groupe et à sa performance.

### Comité Tourisme

Ce Comité est présidé par la Directrice Générale Tourisme du Groupe, entourée des Directeurs Généraux et Adjointes de Center Parcs Europe et Pierre & Vacances Tourisme, du Directeur Général Commercial et Digital, du Directeur de l'Innovation Opérationnelle et des Systèmes d'Information, du Directeur Finances Groupe Opérations et Services, du Directeur des Ressources Humaines Groupe et du Directeur de la Gestion des Patrimoines sur invitation pour ces deux derniers.

Ce Comité se réunit une fois par mois. Il décide des actions nécessaires au développement et à la performance de l'activité Tourisme.

### Comité Développement

Ce Comité, composé du Président-Directeur Général, des deux Directeurs Généraux Adjointes Groupe, de la Directrice Générale Tourisme et du Directeur du Développement, se réunit chaque semaine afin de statuer sur les projets de développement.

### Comité de Développement Adagio

Le Comité de Développement se réunit une fois par mois pour examiner tous les projets de développement d'Adagio. L'équipe Adagio présente les projets qui sont à l'étude à ce Comité qui regroupe des représentants du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs (Président-Directeur Général, Directrice Générale Tourisme et Directeur du Développement) et Accor (Directeur Général du Développement Hôtelier et son Directeur Adjoint).

### Comité Immobilier

Le Comité Immobilier se réunit deux fois par mois. Ce Comité réunit, autour du Président-Directeur Général, les principaux dirigeants du pôle Immobilier (Pierre & Vacances Développement et Pierre & Vacances Conseil Immobilier), le Directeur du Développement, le Directeur du pôle Trésorerie/Financements, ainsi qu'un Directeur représentant les activités Tourisme. Ce Comité prend toutes dispositions relatives au lancement et au suivi des programmes immobiliers (lancements des études, mises en commercialisation ou mises en chantier, problèmes relatifs à l'avancement des travaux, formules de vente, litiges éventuels, etc.).

### Comité Stratégique Les Senioriales

Le Comité Stratégique Les Senioriales se réunit une fois par mois. Ce Comité réunit le Président-Directeur Général, le Directeur Général de Pierre & Vacances Développement, le Directeur du Développement ainsi que le Président des Senioriales. Il fait un point sur l'activité, les projets en cours et autorise l'achat des terrains.

### Board of Management et Supervisory Board de Center Parcs Europe

Les deux organes sociaux autour desquels s'organise Center Parcs Europe NV, société de droit néerlandais, sont le Board of Management et le Supervisory Board.

Le Board of Management de Center Parcs Europe NV est constitué de deux membres : le *Chief Executive Officer* et le Directeur Finances Groupe Opérations et Services. Le Board of Management doit se conformer aux instructions données par le Supervisory Board en ce qui concerne les orientations de la Société dans les domaines financier, social et économique. Le Supervisory Board, composé de trois membres (dont un est une personnalité extérieure au Groupe), a pour rôle spécifique de superviser plus étroitement et de consulter et conseiller plus régulièrement le Board of Management. Le Supervisory Board supervise le Board of Management ainsi que la marche générale des affaires. Il se réunit généralement quatre fois par an.

## Les Services Transversaux

Plusieurs services transversaux du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs détiennent des attributions en termes de contrôle interne. C'est notamment le cas de l'Audit Interne Groupe et de la Direction Financière Opérations et Services, qui font partie de la DGAF, ainsi que de la Direction Juridique, de la Direction des Assurances et du *Risk Management*, et de la Direction des Ressources Humaines qui font partie de la Direction Générale Adjointe Juridique (appelée DGAJ dans le reste de ce rapport). Ces Directions sont centralisées au siège du Groupe à Paris et les deux Directions Générales Adjointes pré-citées sont rattachées directement au Président-Directeur Général du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

Elles ont entre autres attributions, celles de :

- ◆ contrôler la bonne application des politiques (financière, juridique, développement durable, achat, ressources humaines, etc.) définies au niveau du Groupe, au sein des filiales et services opérationnels du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs ;
- ◆ mettre en œuvre une action commune pour le compte des filiales et services, chacune dans son domaine de compétence et en étroite liaison avec les équipes propres des filiales et des services (ex : couvrir les risques, rédiger les contrats ou les approuver, enregistrer les opérations comptables, rédiger les accords collectifs de travail, etc.) ;
- ◆ assister, chacune dans son domaine de compétence, les opérationnels, à leur demande.

Cette centralisation au sein de services indépendants des pôles d'activité est un gage de meilleur contrôle et d'un moindre risque pour les opérations, ainsi qu'une garantie de l'application homogène d'une même politique Groupe.

## Synthèse de la structure de délégation et de contrôle interne

**Cette structure est la résultante de la superposition :**

- ◆ d'un ordonnancement juridique par entité : une société holding contrôlée à 100 %, selon une organisation « en râteau » et des filiales juridiquement autonomes, dotées de leurs propres Directeurs Généraux « métiers » et dont les organes sociaux collégiaux, lorsqu'il en existe (selon la forme sociale), sont composés de dirigeants du Groupe extérieurs au pôle concerné pour une meilleure concertation, coordination et contrôle au niveau de la société mère ;
- ◆ d'une organisation qui centralise les moyens de support et de contrôle à l'activité au sein de services transversaux Groupe comprenant les deux Directions Générales Adjointes.

**Cette organisation permet de s'assurer du respect des décisions et procédures** dans l'ensemble du Groupe tout en maintenant un niveau de délégation élevé sur les opérations courantes. Du fait de l'organisation par entité juridique, un schéma de délégation formel a été mis en place au terme duquel, chaque Responsable Opérationnel se voit doté à la fois des moyens et de la responsabilité personnelle de son action.

## La gestion des risques

Les principaux risques et leur couverture sont présentés dans le paragraphe 2.3 Gestion des risques. Du fait de la nature de son activité, le Groupe suit principalement les risques liés à la saisonnalité de son activité, au risque de construction, au stock de résidences en cours de commercialisation, aux postes clients et aux engagements de loyers. En matière de risques de marché, le Groupe a mis en place une gestion et une couverture des risques de liquidité et de taux.

La Direction Juridique du Groupe est centralisée et rattachée au Directeur Général Adjoint du Groupe en charge du Développement, Juridique, Ressources Humaines et Développement Durable afin de coordonner la gestion du risque. Elle intervient en amont pour la sécurisation des engagements juridiques du Groupe et suit les litiges de l'ensemble des filiales opérationnelles. Un *Risk Manager* est chargé de piloter la gestion des assurances au niveau du Groupe (y compris Center Parcs Europe), pour une optimisation de la gestion du risque (conservation/externalisation) et du suivi des déclarations de risques et de sinistres.

D'un point de vue opérationnel, les Directions des Opérations de Center Parcs Europe et Pierre & Vacances Tourisme intègrent des experts dédiés à la sécurité opérationnelle (qualité de l'eau, prévention incendie, etc.) coordonnent la politique en matière d'hygiène et de sécurité sur les sites pour l'ensemble des clients et des collaborateurs et mènent l'ensemble des actions nécessaires (Formations, Audits opérationnels, Gestion de crise). L'Audit Interne Groupe, en partenariat avec la Direction Juridique, assure le suivi de la cartographie des risques du Groupe.

Dans le cadre de cette mission, des entretiens avec les interlocuteurs clés du Groupe sont menés afin de recueillir la perception des risques au sein du Groupe.

Les risques recensés font l'objet d'une évaluation en termes d'impact, de fréquence et de niveau de maîtrise.

Le Groupe s'attache à travailler en priorité sur les principaux risques potentiels en renforçant son niveau de maîtrise *via* la mise en œuvre de plans d'actions. Au cours de l'exercice précédent, une actualisation de la Cartographie a été réalisée ainsi que la définition des objectifs de maîtrise pour réduire l'exposition du Groupe sur les principaux risques identifiés.

## Descriptif des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration de l'information financière et comptable

La DGAF assure les missions essentielles de contrôle interne relatives à l'élaboration de l'information financière et comptable, notamment à travers sa Direction de l'Audit Interne et la Direction Financière Opérations et Services. Un ensemble de procédures et de pratiques a été mis en place en vue de s'assurer que les mesures sont prises pour maîtriser les risques susceptibles d'avoir un impact significatif sur le patrimoine et pour la réalisation des objectifs de l'entreprise.

## Organisation et missions des services financiers de la DGAF

La DGAF assure à la fois des fonctions centrales et opérationnelles, avec une décentralisation importante dans les Directions par activité.

### Directions Financières

#### Direction Stratégie Financière/Financements

Cette Direction est organisée en 2 pôles :

##### ◆ La Direction des Opérations Stratégiques et de la Communication Financière Groupe

Cette Direction a une double mission :

- ◆ **opérations stratégiques** : elle est en charge de toutes les opérations de haut de bilan ayant une incidence sur le capital (augmentation de capital, émission d'obligations avec composante capital...);
- ◆ **communication financière** : elle supervise la communication financière externe concernant le Groupe auprès des analystes financiers, des investisseurs et des actionnaires. Elle contrôle et valide également toute information à caractère financier et à destination de la presse, qu'elle soit émise par la Direction de la Communication Institutionnelle ou par les Directions Opérationnelles du Tourisme et de l'Immobilier, garantissant ainsi une cohérence générale de l'information financière diffusée en externe.

##### ◆ La Direction Trésorerie/Financements Groupe

Cette Direction :

- ◆ met en place tous les financements du Groupe ainsi que leur couverture *via* des dérivés de taux ;
- ◆ participe activement à la mise en place des financements des partenaires institutionnels, investisseurs dans des actifs exploités par le Groupe ;
- ◆ assure la gestion de la trésorerie des filiales, centralisée au sein d'un *cash-pooling* ;
- ◆ gère la répartition de l'activité par banque, organise les appels d'offres du Groupe et s'assure de la cohérence des informations publiées sur l'ensemble de son périmètre d'activité.

#### Direction Finances, Opérations et Services

Cette Direction regroupe 5 pôles majeurs :

##### ◆ La Direction Finance Opérationnelle Groupe (DFO)

- La DFO a pour mission l'animation et la mesure de la performance économique des deux métiers du Groupe (Tourisme et Immobilier). Elle décline les objectifs économiques du Groupe et de chacune des activités, contrôle et mesure leur réalisation *via* le *reporting* et propose des actions correctrices. Elle est en charge du processus budgétaire, des prévisions d'activité et des résultats d'exploitation à moyen terme.
- D'une manière générale, la DFO assiste les opérationnels sur tous les sujets financiers (simulations, chiffrages – politique tarifaire, actions spécifiques...) et assure la synthèse financière de la performance économique du Groupe. Elle participe aux *Business Reviews* mensuelles du pôle Tourisme, qui réunissent, outre la Direction Générale du pôle Tourisme, la Direction Finances Opérations et Services, la Direction Financière Opérationnelle, les *Business Lines*, la Direction Générale des Ventes.

- La DFO est également interrogée sur des problématiques de développement (business plans, simulations financières de rentabilité de nouveaux programmes immobiliers ou de rénovation), de renouvellement et de nouvelles formules de baux ou encore de réorganisation et d'optimisation des activités opérationnelles.
- Enfin la DFO participe de manière active à la conception et à la mise en place des nouveaux outils de front et de back-office.

#### ◆ La Direction des Comptabilités

- La Direction des Comptabilités est le garant de la bonne application des règles comptables au sein du Groupe. Un système de contrôle de la production de l'information comptable est mis en place, en relation étroite avec le contrôle de gestion, le contrôle d'exploitation et le service consolidation, au niveau de chaque « palier organisationnel ». Les contrôles sont effectués au niveau de chaque résidence/village, puis au niveau de chaque marque de façon transverse ainsi qu'au niveau de chaque entité juridique. Des arrêtés comptables sont réalisés trimestriellement sur les activités de la marque Pierre & Vacances, et mensuellement pour les marques Center Parcs et Adagio.
- Au-delà de son rôle de production de comptes (l'outil comptable pour l'ensemble du Groupe est SAP, hormis pour LFNS qui a été acquise au cours de l'exercice), de coordination et de contrôle des applications et des procédures comptables, la Direction des Comptabilités intervient en support des opérationnels pour la fourniture d'informations financières et participe à la mise en place d'outils informatiques administratifs et commerciaux.
- Afin de mieux répondre aux attentes des Directions Opérationnelles, la Direction des Comptabilités est subdivisée en deux Directions : une Direction des Comptabilités *Tourisme et Holding* et une Direction des Comptabilités *Immobilier* :
  - la **Direction des Comptabilités *Tourisme et Holding*** comprend une équipe basée à Paris, pour accompagner la Business Line Tourisme France (marques Pierre & Vacances, Maeva et Adagio) et les activités de Center Parcs en France, une équipe basée aux Pays-Bas, à Kempervennen, en charge des activités Center Parcs de la zone Belgique, Pays-Bas et Allemagne, ainsi qu'une équipe basée à Barcelone, pour le traitement de toutes les opérations liées à l'activité touristique sur le territoire espagnol. Ces équipes assurent un suivi de l'activité commerciale (prix, volume, canaux...) aux côtés de la Direction Générale Commercial et Digital pour les Business Lines Pierre & Vacances, Maeva, Adagio et Center Parcs Europe. Les équipes sont organisées dans les trois pays autour des flux fournisseurs, clients, recouvrement et comptabilité générale (y compris déclarations fiscales, les flux bancaires et les flux portant sur les immobilisations).

La Gestion Financière des propriétaires et des copropriétaires est basée à Paris et s'appuie sur les compétences locales à Barcelone et à Kempervennen pour gérer les propriétaires espagnoles, ou belges, hollandais et allemands, afin

d'apporter un service de qualité auprès des propriétaires. Elle gère l'ensemble des copropriétés, des multipropriétés, la gestion de la Base de données (baux, propriétaires), les relations financières avec les propriétaires, et la gestion du stock des unités d'hébergement à commercialiser par le Tourisme France. Cette Direction s'appuie sur les compétences locales à Barcelone et à Kempervennen pour gérer les propriétaires espagnoles, ou belges, hollandais et allemands.

L'administration des ventes est en charge de la facturation, de l'encaissement, des relances, de la gestion des comptes clients, de la prévention et gestion des risques clients, de la gestion des litiges et des remboursements, et ce, pour les clientèles directes (call centers, Internet...) et indirectes (tour-opérateurs, agences de voyages, Comités d'Entreprise...). L'administration des ventes est également en charge de la comptabilité des ventes réalisées sur sites (gestion des caisses recettes et de la relance) ;

- la **Direction des Comptabilités *Immobilier*** est l'interlocuteur de chaque Directeur de Programme pour le suivi financier des projets (engagements de dépenses, marge immobilière...).

#### ◆ La Direction de la Fiscalité

La Direction de la Fiscalité :

- supervise et coordonne la politique fiscale du Groupe spécifique à chacun des pays d'implantation (France, Pays-Bas, Allemagne, Belgique, Italie et Espagne) ;
- assure en direct la gestion du groupe fiscal en France ;
- supervise fonctionnellement le travail des équipes de la Direction des Comptabilités Tourisme et Holding qui assurent la supervision des entités fiscales localisées aux Pays-Bas, en Allemagne et en Belgique ;
- conseille et assiste les Directions Opérationnelles pour toutes les opérations relatives au droit fiscal.

#### ◆ La Direction Groupe de la Transformation – Systèmes Financiers/ERP (DTSF)

- La DTSF assure des missions d'assistance maîtrise d'ouvrage pour les métiers financiers du Groupe. Elle recueille les besoins des Directions Opérationnelles et financières en termes de systèmes d'information et collabore avec la Direction de l'Innovation Opérationnelle et des Systèmes d'Information (rattachée à la Direction Générale du Tourisme Groupe) pour mettre en œuvre les outils adaptés à ces besoins.
- La DTSF travaille sur l'uniformisation des outils et systèmes de reporting au sein des différentes Business Lines. La mise en place d'un ERP (SAP) en 2012 constitue l'une des premières étapes clés de cette stratégie.

- ◆ **La Direction de la Consolidation**, en charge de la production, de l'analyse et de la restitution des comptes consolidés du Groupe, établis trimestriellement (comptables et de gestion).



### **Direction du Développement**

Cette Direction est en charge :

- ◆ des opérations de croissance externe, des acquisitions d'actifs immobiliers (principalement des murs de résidences de tourisme) ou de fonds de commerce ;
- ◆ des cessions d'actifs ;
- ◆ de la structuration du financement (*equity/dette* – en partenariat avec la Direction des Financements) des projets en France (recherche d'investisseurs institutionnels – Center Parcs, Villages Nature Paris...).

### **Direction du Planning Stratégique**

Cette Direction :

- ◆ assure une fonction opérationnelle de coordination de l'ensemble des projets de développement de Center Parcs en Europe. Cette fonction recouvre la stratégie de développement, les analyses de marchés, les business plans, la structuration du financement (*equity/dette* – en partenariat avec la Direction des Financements) des projets de nouveaux Center Parcs en Belgique, Pays-Bas et Allemagne ainsi que la coordination de la programmation au sein des Comités de Projets ;
- ◆ prospecte et démarché les investisseurs potentiels en vue du financement des projets de développement à l'international.

### **Direction de la Gestion des Patrimoines**

La Direction de la Gestion des Patrimoines assure l'interface entre les propriétaires et l'ensemble des Directions Opérationnelles du Groupe pour toutes les questions touchant à la vie du bail et à la gestion immobilière du patrimoine des propriétaires.

Elle réunit l'ensemble des équipes et fonctions dédiées à la gestion relationnelle, contractuelle, et immobilière relative au propriétaire et au multipropriétaire.

Cette Direction articule son action autour de 3 axes :

- ◆ la relation propriétaire (communication, gestion des droits de séjours,...) ;
- ◆ la gestion immobilière (activité de gérance et de syndic de copropriété) ;
- ◆ le renouvellement des baux.

### **Direction de l'Audit Interne Groupe**

- ◆ Cette Direction, rattachée à la DGAF, a été créée au cours de l'exercice 2009/2010 afin de renforcer l'efficacité du dispositif de contrôle interne.
- ◆ Elle intervient dans les différents pôles d'activité du Groupe, dans le cadre d'un plan d'audit annuel ainsi qu'au travers de missions ponctuelles à la demande de la Direction Générale du Groupe. Les missions et thèmes abordés peuvent concerner l'ensemble des métiers et filiales du Groupe.
- ◆ La Direction de la Finance Opérationnelle participe activement avec l'Audit Interne Groupe et le Contrôle d'exploitation aux missions d'audit à caractère financier, mais aussi à des audits à caractère social et réglementaire en matière d'exploitation touristique de résidences de tourisme. Ces audits sont

principalement réalisés sur les sites d'exploitation (résidences ou villages de toutes les marques). Par ailleurs la Direction de la Finance Opérationnelle émet les procédures visant à limiter les risques de perte financière sur site et en assure la diffusion. Les missions d'audit sur sites ont pour objectif principal d'une part de s'assurer de la bonne application des procédures, et d'autre part, en étroite collaboration avec la Direction des Ressources Humaines, de la bonne application des obligations sociales et du droit du travail en matière d'affichage et de tenues de registres.

- ◆ Les principales zones de risques couvertes par l'audit interne sont :
  - la fiabilisation du chiffre d'affaires généré sur site et son optimisation. Il est vérifié que les prestations effectivement délivrées sont bien facturées. Le respect des conditions tarifaires et la justification des éventuelles réductions accordées font également l'objet de vérifications. Enfin, les suppressions de chiffre d'affaires ainsi que les remboursements sont tracés et analysés ;
  - la sécurité des biens et des valeurs. À ce titre l'audit réalisé s'assure notamment de la sécurisation des caisses et des dépôts de garantie conservés sur sites. L'exhaustivité et la régularité des remises en banque sont également vérifiées ;
  - le recouvrement et le niveau des encours clients. Afin de s'assurer d'un recouvrement optimal, de nombreux points sont examinés : établissement et application stricte des contrats normés pour les groupes et séminaires, relance des débiteurs selon les délais impartis, collecte des dépôts de garantie, bon enregistrement des adresses clients ;
  - le flux des achats ; référencement des fournisseurs dans le cadre de la politique commune d'achats Groupe, application de cette dernière. La validation des bons de commandes, des bons de réception et des bons à payer fait aussi l'objet d'une attention particulière lors de ces audits.
- ◆ Le choix des sites contrôlés est établi par l'Audit Interne Groupe au vu de la typologie du site (un village présente plus de risques qu'une résidence de petite taille), de demandes spécifiques de la Direction Générale, mais aussi de façon aléatoire. Les villages Center Parcs font l'objet d'un programme renforcé compte tenu de leur volume d'activité unitaire : réalisation d'un audit complet tous les deux ans suivi d'un ré-Audit dans les six mois, ainsi que d'une « visite mystère » menée par l'Audit Interne Groupe ou le cas échéant par une société spécialisée ; ces visites peuvent avoir un caractère préventif ou être suscitées par des suspicions de fraude.
- ◆ L'Audit Interne Groupe réalise également des audits sur des sujets spécifiques (application de « la norme de management environnemental ISO 14001 », respect des procédures...).
- ◆ À l'issue de chaque mission, des rapports d'audit sont établis et remis aux sites audités, à la Direction Générale et aux auditeurs externes pour les gros-porteurs. Un plan d'action est établi en accord avec les Responsables des sites audités et un suivi de l'application des recommandations est effectué dans un délai maximum de 6 mois suivant le premier audit.
- ◆ Des procédures de prévention des vols et des fraudes ont été établies. Ces procédures comprennent, pour les villages Center Parcs, un questionnaire d'auto-évaluation trimestriel pour chaque village qui recense les points de contrôle clés. De plus, des visites effectuées par l'Audit Interne dans les villages permettent de s'assurer de l'exactitude de ces questionnaires.

## Le système de reporting

Le suivi et la maîtrise des opérations s'appuient sur un business plan moyen terme, un processus de construction budgétaire, des re-prévisions et un *reporting* régulier pour l'ensemble des activités du Groupe.

**Un business plan sur 5 ans**, établi généralement en juillet et actualisé en cours d'année, permet de décliner la stratégie du Groupe et d'assurer la cohérence des objectifs de court terme avec ceux de moyen terme. Ce plan est élaboré sur la base des choix et des développements stratégiques du Groupe, en tenant compte des développements immobiliers, des évolutions de stock des sites, des reprises et rénovations d'actifs, des évolutions tarifaires et des prévisions d'occupation touristiques. La première année de ce business plan permet de définir fin juillet un cadrage budgétaire pour l'exercice suivant.

**Le processus budgétaire** est organisé et piloté par la Direction Financière Opérationnelle, avec l'appui des métiers et des Directions Opérationnelles. Il comporte trois phases :

- ◆ le prébudget permet pour la partie immobilière d'identifier les programmes et les marges correspondantes et pour la partie touristique d'estimer le chiffre d'affaires par saison et par marque à partir de l'évolution de l'offre et la stratégie commerciale et les charges opérationnelles (publicité, personnel, loyers...) selon les hypothèses de politique de distribution, de plans d'investissements, de politique salariale, d'indices... ;
- ◆ le cadrage affine les hypothèses du prébudget en particulier pour l'ensemble des structures de personnel et sur les activités touristiques par une validation des exploitants des objectifs commerciaux, des charges variables et des sources de revenus additionnels de chaque site ;
- ◆ le budget, finalisé au mois de septembre, consolide toutes les hypothèses validées pour chaque programme immobilier et pour les sites en exploitation. Approuvé par le CDG, il est mensualisé pour servir de référence au *reporting* du Groupe et est communiqué à chacune des entités opérationnelles.

Des re-prévisions régulières pour l'ensemble des activités permettent d'actualiser le budget de l'année, en tenant compte des réalisations à date.

Au-delà de ce suivi régulier, **la Direction Financière Opérationnelle fournit des outils de reporting** adaptés à chaque métier qui sont analysés lors des revues opérationnelles mensuelles et qui sont transmis au CDG.

- ◆ Le suivi hebdomadaire des réservations touristiques permet à la Direction Générale du Tourisme, à la Direction Générale des Ventes et aux *Business Lines* d'optimiser la politique commerciale et le *yield management* et également aux exploitants d'adapter l'organisation sur les sites d'exploitation en fonction des prévisions de remplissage.
- ◆ Le *reporting* mensuel des résultats des sites est analysé par rapport à des budgets mensuels et aux réalisations de l'an dernier et donné aux Directeurs des *Business Lines* et aux différents Responsables des Opérations sur leurs régions respectives. Ces suivis font aussi l'objet de revue avec les *Business Lines*. Par ailleurs, les budgets de frais de marketing et de frais généraux sont également suivis mensuellement.
- ◆ Concernant la promotion immobilière, les budgets par programme sont suivis et révisés tous les trimestres avec chaque responsable de Programme.
- ◆ Pour la commercialisation immobilière, un suivi bimensuel du rythme des signatures, des dépenses de communication, de marketing, de commercialisation et des frais généraux est analysé avec le Directeur Commercial et les Directions du Marketing.

## 2.5 Rapport des Commissaires aux Comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'Administration de la société Pierre et Vacances

### Exercice clos le 30 septembre 2016

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de la société Pierre et Vacances et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre Société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2016.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil d'Administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la Société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- ◆ de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ; et
- ◆ d'attester que ce rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

### **Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière**

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- ◆ prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- ◆ prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- ◆ déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la Société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du Conseil d'Administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

## Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil d'Administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 13 décembre 2016

### Les Commissaires aux Comptes

GRANT THORNTON  
Membre français de Grant Thornton  
International  
Virginie Palethorpe

ERNST & YOUNG et Autres

Bruno Bizet

2

## 2.6 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés

### Exercice clos le 30 septembre 2016

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la Société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission.

### Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale :

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisé au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

### Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale :

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement déjà approuvés par l'Assemblée Générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 13 décembre 2016

#### Les Commissaires aux Comptes

GRANT THORNTON  
Membre français de Grant Thornton  
International  
Virginie Palethorpe

ERNST & YOUNG et Autres

Bruno Bizet







Pierre & Vacances – Résidence premium L'Amara Avoriaz (France)

# 3

## Commentaires sur l'exercice

---

<b>3.1 Commentaires sur les comptes consolidés</b>	<b>62</b>	<b>3.2 Commentaires sur les comptes sociaux</b>	<b>77</b>
3.1.1 Faits marquants de l'exercice	62	3.2.1 Faits marquants de l'exercice	77
3.1.2 Résultats des activités	62	3.2.2 Évolution de l'activité	77
3.1.3 Investissements et structure financière	72	3.2.3 Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice	79
3.1.4 Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice	76	3.2.4 Perspectives d'avenir	79
3.1.5 Perspectives d'avenir	76	3.2.5 Principaux risques et incertitudes	79
3.1.6 Principaux risques et incertitudes	76	3.2.6 Filiales et participations	80
3.1.7 Principales transactions avec les parties liées	76	3.2.7 Activités de la Société en matière de recherche et de développement	80
3.1.8 Activité en matière de recherche et développement	76	3.2.8 Informations sociales, sociétales et environnementales	80
3.1.9 Informations sociales, sociétales et environnementales	76		

---

## 3.1 Commentaires sur les comptes consolidés

### 3.1.1 Faits marquants de l'exercice

Les principaux faits marquants de l'exercice sont détaillés dans la partie 4 du document de référence, en note 2 de l'annexe aux comptes consolidés page 99.

### 3.1.2 Résultats des activités

#### Remarque liminaire :

La norme IFRS 11 « Partenariats » entraîne la consolidation des co-entreprises (partenariats Adagio et Villages Nature Paris principalement) selon la méthode de la mise en équivalence et non plus de l'intégration proportionnelle. Pour son reporting opérationnel, le Groupe continue d'intégrer les co-entreprises selon

la méthode proportionnelle, considérant que cette présentation traduit mieux la mesure de sa performance. Les éléments de compte de résultat et les indicateurs commerciaux commentés ci-après sont issus du reporting opérationnel. Des tableaux de réconciliation avec les comptes de résultat IFRS sont présentés au paragraphe 3.1.2.3.

#### 3.1.2.1 Chiffre d'affaires du Groupe

Sur l'ensemble de l'exercice (du 1<sup>er</sup> octobre 2015 au 30 septembre 2016), le chiffre d'affaires du Groupe s'établit à 1 424,2 millions d'euros.

(en millions d'euros)	2015/2016	2014/2015	Évolution	Évolution à périmètre constant *	Évolution hors effets offre **
<b>Tourisme</b>	<b>1 253,4</b>	<b>1 180,7</b>	<b>+ 6,2 %</b>	<b>+ 5,0 %</b>	
Pierre & Vacances Tourisme Europe <sup>(1)</sup>	609,4	594,5	+ 2,5 %	+ 0,3 %	
Center Parcs Europe <sup>(2)</sup>	644,0	586,2	+ 9,9 %		
<b>dont chiffre d'affaires de location</b>	<b>811,4</b>	<b>779,9</b>	<b>+ 4,0 %</b>		<b>+ 2,5 %</b>
<b>Hors Adagio</b>			<b>+ 6,6 %</b>		<b>+ 5,1 %</b>
Pierre & Vacances Tourisme Europe	392,5	401,6	- 2,3 %		+ 0,3 %
<b>Hors Adagio</b>			<b>+ 0,3 %</b>		<b>+ 5,8 %</b>
Center Parcs Europe	419,0	378,3	+ 10,8 %		+ 4,7 %
<b>Développement immobilier</b>	<b>170,8</b>	<b>255,6</b>	<b>- 33,2 %</b>		
<b>TOTAL EXERCICE</b>	<b>1 424,2</b>	<b>1 436,3</b>	<b>- 0,8 %</b>	<b>- 1,7 %</b>	

(1) Pierre & Vacances Tourisme Europe regroupe les marques Pierre & Vacances, Aparthotels Adagio et Maeva.

(2) Center Parcs Europe regroupe les marques Center Parcs et Sunparks.

\* Retraitement de l'incidence de l'acquisition, le 13 avril 2016, de « La France du Nord au Sud »

\*\* Retraitement de l'incidence sur le CA de location :

- de la réduction nette du parc exploité sur le pôle PVTE, liée aux non-renouvellements de baux et à des désengagements de sites déficitaires ;

- de l'ouverture du Domaine Center Parcs du Bois aux Daims (à compter de juillet 2015).

**Le chiffre d'affaires des activités touristiques s'élève à 1 253,4 millions d'euros, en croissance de 6,2 % (+ 5,0 % à périmètre constant) par rapport à l'exercice précédent, dans un contexte français pourtant fortement impacté par les attentats et menaces terroristes.**

**Le chiffre d'affaires de location progresse de 4,0 %** (vs. + 2,2 % en 2014/2015), résultant d'une hausse des prix moyens de vente nets

(+ 2,9 %) et du nombre de nuitées vendues (+ 1,1 %). Corrigé des effets offre et d'Adagio, la croissance de l'activité s'élève à 5,1 %.

La clientèle internationale représente 54 % du chiffre d'affaires de location du Groupe, en progression de 3,4 % par rapport à l'exercice précédent (vs. + 4,8 % de hausse pour les clientèles françaises).

- ◆ **Pierre & Vacances Tourisme Europe** réalise un chiffre d'affaires de 609,4 millions d'euros, dont 392,5 millions d'euros de chiffre d'affaires de location.

La croissance bénéficie à l'ensemble des destinations hors résidences urbaines, soit une hausse de 5,8 % hors effets offre : + 4,9 % sur les destinations mer, bénéficiant notamment du dynamisme des résidences espagnoles, + 6,6 % sur les résidences Montagne et + 10,3 % sur les villages aux Antilles. L'activité des résidences urbaines est en revanche pénalisée sur l'exercice par l'incidence des attentats terroristes à Paris et Bruxelles (retrait du chiffre d'affaires de 6,7 % sur l'ensemble du périmètre de la marque).

- ◆ **Center Parcs Europe** réalise un chiffre d'affaires de 644,0 millions d'euros, dont 419,0 millions d'euros de chiffre d'affaires de location, en progression de 4,7 % hors Domaine du Bois aux Daims (qui contribue à hauteur de 22,8 millions d'euros au chiffre d'affaires hébergement). Cette croissance d'activité résulte des Domaines situés aux Pays-Bas, en Allemagne et en Belgique (+ 6,8 %) et d'une légère progression des Domaines français (+ 0,5 %).

**Le chiffre d'affaires annexe progresse de 10,3 %**, bénéficiant notamment de l'intégration de l'activité de « La France du Nord au

Sud » (15,2 millions d'euros sur la période). À périmètre constant, la croissance est de **6,8 %**, avec de bonnes performances des activités de loisirs et de restauration dans les Domaines Center Parcs et des mandats de commercialisation Pierre & Vacances.

**Le chiffre d'affaires du développement immobilier représente 170,8 millions d'euros, conforme aux prévisions liées au cadencement des programmes immobiliers.**

Il résulte principalement de la contribution de Villages Nature Paris (20,6 millions d'euros), de la vente du site de Manilva à Eurosic (20,3 millions d'euros), de l'extension du Domaine des Trois Forêts en Moselle-Lorraine (15,4 millions d'euros) et des résidences Senioriales (64,2 millions d'euros). En 2014/2015, le chiffre d'affaires du développement immobilier comprenait une contribution significative de 110 millions d'euros du Center Pacs Domaine du Bois aux Daims, livré en juillet 2015.

**Les réservations immobilières** enregistrées sur l'exercice auprès des investisseurs particuliers représentent un volume d'affaires de 329 millions d'euros (1 491 unités), en forte progression par rapport à celui enregistré au cours de l'exercice précédent (218 millions d'euros pour 1 109 unités). Elles bénéficient du succès de Villages Nature Paris ainsi que du développement des ventes aux particuliers de cottages Center Parcs sur les marchés néerlandais et allemands.

## Activités touristiques

### Indicateurs clés

(en millions d'euros)	2015/2016	2014/2015	Évolution
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>1 253,4</b>	<b>1 180,7</b>	<b>+ 6,2 %</b>
dont location	811,4	779,9	+ 4,0 %
dont activités de services <sup>(1)</sup>	442,0	400,8	+ 10,3 %
<b>Prix moyen de vente (PMV) net <sup>(2)</sup> (en euros)</b>	<b>647</b>	<b>629</b>	<b>+ 2,9 %</b>
<b>Semaines vendues</b>	<b>1 253 787</b>	<b>1 240 604</b>	<b>+ 1,1 %</b>
<b>Taux d'occupation</b>	<b>71,1 %</b>	<b>71,4 %</b>	<b>- 0,5 %</b>

(1) Restauration, animations, mini market, boutiques, commercialisation...

(2) Prix moyen de vente par semaine d'hébergement net des coûts de distribution.

- ◆ Les **prix moyens de vente nets** sont en hausse de + 2,9 %. La croissance des prix concerne à la fois le pôle Center Parcs Europe (+ 5,5 %) et les destinations du pôle Pierre & Vacances Tourisme Europe hors résidences urbaines (+ 2,5 %).

- ◆ Le **nombre de semaines vendues** est en progression de + 1,1 %, tiré par la hausse du nombre de nuitées vendues dans les Domaines Center Parcs Europe (+ 5,0 %) alors que le pôle Pierre & Vacances Tourisme Europe connaît une réduction du nombre de nuitées vendues (- 2,0 %) dans un contexte de réduction du stock commercialisé (le nombre de semaines offertes étant en baisse de - 1,9 %).



## Caractéristiques du parc touristique exploité (à bail ou en mandat de gestion) au 30 septembre

(en nombre d'appartements)	2015/2016	2014/2015	Évolution
<b>Pierre &amp; Vacances Tourisme Europe</b>	<b>29 719</b>	<b>30 722</b>	<b>- 1 003</b>
dont Pierre & Vacances (hors label premium) France	14 238	15 729	- 1 491
dont Pierre & Vacances premium France	2 717	2 744	- 27
dont Pierre & Vacances Espagne	3 053	2 177	+ 876
dont Maeva	523	1 050	- 527
dont Adagio et Adagio Access	9 188	9 022	+ 166
<b>Center Parcs Europe</b>	<b>15 404</b>	<b>15 498</b>	<b>- 94</b>
dont Center Parcs	13 701	13 750	- 49
dont Sunparks	1 703	1 748	- 45
<b>TOTAL</b>	<b>45 123</b>	<b>46 220</b>	<b>- 1 097</b>

Le parc touristique exploité par le Groupe au 30 septembre 2016 est en baisse de près de 1 100 appartements par rapport au 30 septembre 2015. Cette diminution est principalement liée :

- ◆ aux désengagements en fin de bail de résidences Pierre & Vacances (- 192 appartements), et Maeva (- 388 appartements) ;
- ◆ aux pertes de baux sur les marques Pierre & Vacances (- 1 395 appartements) et Maeva (- 139 appartements) ;

- ◆ que compense partiellement l'incidence de 5 nouvelles résidences en Espagne (876 appartements), de 2 nouvelles résidences urbaines (160 appartements) et de la nouvelle résidence Pierre & Vacances à Colmar (96 appartements).

## Répartition du chiffre d'affaires de location du Groupe par origine de clientèle

	Pierre & Vacances Tourisme Europe		Center Parcs Europe		Total	
	2015/2016	2014/2015	2015/2016	2014/2015	2015/2016	2014/2015
France	61,6 %	59,5 %	31,8 %	29,2 %	46,2 %	44,8 %
Pays-Bas	3,6 %	7,0 %	24,3 %	25,6 %	14,3 %	16,1 %
Allemagne	3,1 %	2,9 %	24,5 %	25,5 %	14,1 %	13,9 %
Belgique	3,3 %	3,1 %	12,9 %	13,4 %	8,3 %	8,1 %
Royaume-Uni	7,0 %	5,4 %	2,6 %	2,6 %	4,8 %	4,0 %
Espagne	3,9 %	2,8 %	0,0 %	0,0 %	1,9 %	1,4 %
Suisse	2,0 %	2,2 %	ND*	ND*	ND*	ND*
Italie	1,5 %	1,9 %	0,0 %	0,0 %	0,7 %	1,0 %
Scandinavie	1,5 %	1,3 %	0,4 %	0,4 %	1,0 %	0,9 %
Russie & Pays de l'Est	1,2 %	1,1 %	ND*	ND*	ND*	ND*
Autres	11,3 %	12,8 %	3,5 %	3,3 %	8,7 %	9,8 %

\* Non déterminé

Le chiffre d'affaires de location du Groupe est majoritairement réalisé par les clientèles étrangères (53,8 %), parmi lesquelles sont représentés les Néerlandais (14,3 %), les Allemands (14,1 %) et les Belges (8,3 %), du fait notamment de l'implantation de Center Parcs Europe au Pays-Bas (8 villages), en Allemagne (5 villages) et en Belgique (6 villages, dont 4 Sunparks).

## Analyse du chiffre d'affaires par destination/pays

### Pierre & Vacances Tourisme Europe

Pierre & Vacances Tourisme Europe réalise un chiffre d'affaires de 609,4 millions d'euros, dont 392,5 millions d'euros de chiffre d'affaires de location, en retrait de - 2,3 % par rapport à l'exercice précédent (mais en croissance de + 5,8 % retraité des effets offre et de l'activité des résidences urbaines, fortement impactée par les attentats et menaces terroristes en France au cours de l'exercice écoulé).

Cette évolution à périmètre courant est liée à :

- ♦ une diminution du nombre de nuitées vendues (- 2,0 %), dans un contexte d'offre en baisse de - 1,9 %.

Le taux d'occupation s'établit à 69,4 %, en retrait de - 1,3 % par rapport à l'exercice précédent (70,3 %). Cette évolution est imputable à l'activité des résidences urbaines (- 4,5 %), le taux d'occupation sur l'ensemble des autres destinations étant en légère hausse (+ 0,3 %) ;

- ♦ un prix moyen de vente net quasi stable (- 0,3 %), à 574 euros par semaine. Le prix moyen de vente net des résidences urbaines est en baisse de - 4,9 %, alors qu'il progresse de + 2,5 % sur les destinations mer et montagne.

Les ventes réalisées sur les sites en ligne progressent globalement de + 5,5 %, représentant 47 % du chiffre d'affaires hébergement du pôle, contre 44 % l'exercice précédent. Les ventes réalisées directement sur les sites en ligne du Groupe sont en croissance de 1,8 %, représentant 19,8 % des ventes (contre 19 % en 2014/2015).

## Évolutions

Nombre d'appartements	2015/2016	2014/2015	Évolutions
Mer	14 012	14 798	- 786
Montagne	5 668	6 051	- 383
Antilles	851	851	0
Villes	9 188	9 022	+ 166
<b>TOTAL</b>	<b>29 719</b>	<b>30 722</b>	<b>- 1 003</b>

Chiffre d'affaires de location (en millions d'euros)	2015/2016	2014/2015	Évolutions	Évolutions hors effets offre
Mer	152,9	152,5	+ 0,2 %	+ 4,9 %
Montagne	85,4	86,3	- 1,0 %	+ 6,6 %
Antilles	14,4	13,1	+ 10,3 %	+ 10,3 %
<b>Évolution hors villes</b>			<b>+ 0,3 %</b>	<b>+ 5,8 %</b>
Villes	139,7	149,7	- 6,7 %	- 8,3 %
<b>TOTAL</b>	<b>392,4</b>	<b>401,6</b>	<b>- 2,3 %</b>	<b>+ 0,3 %</b>

Prix moyens de vente nets (pour une semaine de location) (en euros HT)	2015/2016	2014/2015	Évolutions
Mer	540	532	+ 1,5 %
Montagne	824	789	+ 4,5 %
Antilles	702	650	+ 7,9 %
<b>Évolution hors villes</b>			<b>+ 2,5 %</b>
Villes	506	532	- 4,9 %
<b>TOTAL</b>	<b>574</b>	<b>576</b>	<b>- 0,3 %</b>

	Nombre de semaines vendues			Taux d'occupation		
	2015/2016	2014/2015	Évolutions	2015/2016	2014/2015	Évolutions
Mer	283 220	286 734	- 1,2 %	63,5 %	63,5 %	+ 0,0 %
Montagne	103 572	109 336	- 5,3 %	80,5 %	79,0 %	+ 1,8 %
Antilles	20 587	20 154	+ 2,1 %	61,7 %	60,8 %	+ 1,4 %
<b>Évolution hors villes</b>			<b>- 2,1 %</b>			<b>+ 0,3 %</b>
Villes	276 091	281 232	- 1,8 %	73,6 %	77,0 %	- 4,5 %
<b>TOTAL</b>	<b>683 471</b>	<b>697 456</b>	<b>- 2,0 %</b>	<b>69,4 %</b>	<b>70,3 %</b>	<b>- 1,3 %</b>

## Center Parcs Europe

Center Parcs Europe réalise un chiffre d'affaires de 644,0 millions d'euros, dont 419,0 millions d'euros de chiffre d'affaires de location, en progression de + 10,8 % (+ 4,7 % hors Domaine du Bois aux Daims).

La croissance du chiffre d'affaires de location est liée à :

- ◆ une progression du nombre de nuitées vendues de + 5,0 %, dans un contexte d'offre en croissance de + 4,6 %.

Le taux d'occupation s'élève à 73,4 %, en progression de + 0,4 % par rapport à l'exercice précédent (73,1 %) ;

- ◆ une hausse du prix moyen de vente net de + 5,5 %, à 735 euros par semaine.

Les ventes réalisées sur les sites en ligne représentent 59 % du chiffre d'affaires de location du pôle, en progression de + 16,0 %, essentiellement en vente directe (+ 12,4 %).

## Évolutions

Nombre d'appartements	2015/2016	2014/2015	Évolutions
Pays-Bas	5 372	5 373	- 1
France	4 204	4 244	- 40
Belgique	3 029	3 074	- 45
Allemagne	2 799	2 807	- 8
<b>TOTAL</b>	<b>15 404</b>	<b>15 498</b>	<b>- 94</b>

Chiffre d'affaires de location (en millions d'euros)	2015/2016	2014/2015	Évolutions
Pays-Bas	133,0	124,3	+ 7,0 %
France	149,1	125,7	+ 18,7 %
Belgique	68,6	65,4	+ 4,8 %
Allemagne	68,3	62,8	+ 8,7 %
<b>TOTAL</b>	<b>419,0</b>	<b>378,3</b>	<b>+ 10,8 %</b>

### Prix moyens de vente nets (pour une semaine de location)

(en euros HT)	2015/2016	2014/2015	Évolutions
Pays-Bas	664	626	+ 5,9 %
France	961	910	+ 4,7 %
Belgique	639	635	+ 0,6 %
Allemagne	637	608	+ 5,6 %
<b>TOTAL</b>	<b>735</b>	<b>696</b>	<b>+ 5,5 %</b>

	Nombre de semaines vendues			Taux d'occupation		
	2015/2016	2014/2015	Évolutions	2015/2016	2014/2015	Évolutions
Pays-Bas	200 419	198 505	+ 1,0 %	74,6 %	73,5 %	+ 1,5 %
France	155 221	138 141	+ 12,4 %	73,9 %	75,7 %	- 2,4 %
Belgique	107 414	103 130	+ 4,2 %	69,1 %	70,1 %	- 1,4 %
Allemagne	107 263	103 371	+ 3,8 %	75,1 %	72,2 %	+ 4,0 %
<b>TOTAL</b>	<b>570 317</b>	<b>543 147</b>	<b>+ 5,0 %</b>	<b>73,4 %</b>	<b>73,1 %</b>	<b>+ 0,4 %</b>

## Développement immobilier

### Répartition du chiffre d'affaires immobilier 2015/2016 par type de programme

(en millions d'euros)	30/09/2016	30/09/2015
<b>Programmes neufs (hors Les Senioriales)</b>	<b>76,8</b>	<b>182,2</b>
Villages Nature Paris	20,6	24,1
Pierre & Vacances Manilva (Espagne)	20,3	1,9
Center Parcs Domaine des Trois Forêts – Extension	15,4	0,0
Center Parcs Domaine du Bois aux Daims (Vienne)	8,0	109,5
Pierre & Vacances premium Deauville	5,5	2,7
Pierre & Vacances premium Flaine	3,8	14,2
Pierre & Vacances premium Colmar	3,2	6,0
Center Parcs Bostalsee	0,0	14,2
Pierre & Vacances Avoriaz	0,0	5,1
Adagio Access Nancy	0,0	2,9
Autres	0,0	1,6
<b>Programmes neufs Les Senioriales</b>	<b>64,2</b>	<b>54,0</b>
<b>Programmes de rénovation</b>	<b>1,0</b>	<b>2,4</b>
<b>Autres</b>	<b>28,8</b>	<b>17,0</b>

Le chiffre d'affaires des programmes neufs (y compris Les Senioriales) est de 141,0 millions d'euros contre 236,2 millions d'euros en 2014/2015. Y contribuent principalement les programmes suivants :

- ◆ Villages Nature Paris, avec une première tranche de 916 appartements et maisons (dont 783 ont été cédés en bloc à une société détenue par EUROSIC, PVCP et EURO DISNEY et sont en cours de revente à des investisseurs particuliers). La livraison de ces hébergements est prévue à l'été 2017 ;
- ◆ la cession en bloc au groupe Eurosic de la résidence Pierre & Vacances de Manilva en Espagne ;
- ◆ l'extension du Center Parcs des Trois Forêts en Moselle avec 163 nouveaux cottages, vendus en état futur d'achèvement au groupe MACSF en mars 2016. La livraison des cottages est prévue à l'été 2017 ;
- ◆ Center Parcs Domaine du Bois aux Daims dans la Vienne, dont l'ouverture au public a eu lieu en juillet 2015 ;

- ◆ Pierre & Vacances premium de Deauville, dont la livraison est prévue en décembre 2017 ;
- ◆ Les Senioriales avec notamment 5 programmes livrés sur l'exercice (Castanet Tolosan, Cenon, Manosque, Emerainville et Vias).

Le chiffre d'affaires des programmes de rénovation a représenté 1,0 million d'euros en 2015/2016, résultant essentiellement d'opérations de rénovation sur le Domaine Center Parcs des Hauts de Bruyères en Sologne.

Le chiffre d'affaires « Autres » s'élève à 28,8 millions d'euros sur l'exercice. Il est principalement composé (i) des honoraires de commercialisation hors groupe sur les programmes Villages Nature Paris en France, (ii) des honoraires sur les opérations de rénovations pour le compte d'investisseurs institutionnels de Center Parcs aux Pays-Bas, Belgique et Allemagne, ainsi que (iii) des reprises de fonds de concours des programmes immobiliers déjà livrés.

## Livraisons de l'exercice 2015/2016

	Neuf (N) Rénovation (R)	Nombre de logements 2015/2016	Nombre de logements 2014/2015
Flaine	N	0	119
<b>TOTAL MONTAGNE</b>		<b>0</b>	<b>119</b>
Vienne – Cottages	N	0	980
<b>TOTAL CENTER PARCS FRANCE</b>		<b>0</b>	<b>980</b>
Nancy	N	0	110
Colmar	N	96	0
<b>TOTAL ADAGIO</b>		<b>96</b>	<b>110</b>
Castanet Tolosan	N	79	0
Manosque	N	76	0
Cenon	N	82	0
Emerainville	N	141	0
Vias	N	61	0
Izon	N	0	79
Cavillargues	N	0	47
Le Boulou	N	0	53
<b>TOTAL LES SENIORIALES</b>		<b>439</b>	<b>179</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>535</b>	<b>1 388</b>

## Réservations immobilières (TTC)

Le contrat de réservation permet à un acquéreur de réserver un bien immobilier en cours de construction ou de rénovation auprès d'un vendeur moyennant en contrepartie le versement d'un dépôt de garantie.

Le volume d'affaires immobilier groupe et hors groupe (montant des réservations signées pendant l'exercice, net des annulations au cours de la même période) atteint 760,5 millions d'euros, correspondant à 2 987 réservations, à comparer à 327,3 millions d'euros (1 584 réservations) en 2014/2015.

Ce volume d'affaires intègre :

- ◆ 356,5 millions d'euros de vente en bloc de cottages (1 000 unités d'hébergement) dans le cadre du nouveau Center Parcs d'Allgäu en Allemagne (Bade-Wurtemberg) auprès des groupes Eurosic (750 unités) et La Française (250 cottages) ;
- ◆ 54,8 millions d'euros de vente en bloc de cottages (330 unités d'hébergement) rénovés à Port Zélande aux Pays-Bas auprès d'un consortium d'investisseurs organisé par le groupe Aream ;
- ◆ 20,3 millions d'euros dans le cadre de la cession au groupe Eurosic de la résidence Pierre & Vacances de Manilva en Espagne (166 unités d'hébergement).

Hors ventes en bloc, le montant des réservations est de 328,9 millions d'euros, correspondant à 1 491 unités réservées, contre 217,9 millions d'euros (1 109 unités) en 2014/2015.



## Réervations de l'exercice 2015/2016

	2015/2016	2014/2015	Évolutions
<b>Réervations immobilières hors ventes en bloc</b>			
<b>Neuf</b>			
Réervations (en millions d'euros)	187,9	105,6	77,9 %
Nombre d'appartements	681	412	65,3 %
Prix moyen (en milliers d'euros)	275,9	256,3	7,7 %
<b>Revente <sup>(1)</sup></b>			
Réervations (en millions d'euros)	50,8	40,3	26,1 %
Nombre d'appartements	377	314	20,1 %
Prix moyen (en milliers d'euros)	134,7	128,3	4,9 %
<b>Les Senioriales</b>			
Réervations (en millions d'euros)	90,2	72,0	25,3 %
Nombre d'appartements	433	383	13,1 %
Prix moyen (en milliers d'euros)	208,4	188,0	10,8 %
<b>TOTAL HORS VENTES EN BLOC</b>			
Réervations (en millions d'euros)	<b>328,9</b>	<b>217,9</b>	<b>50,9 %</b>
Nombre d'appartements	<b>1 491</b>	<b>1 109</b>	<b>34,4 %</b>
Prix moyen (en milliers d'euros)	<b>220,6</b>	<b>196,5</b>	<b>12,3 %</b>
<b>Réervations immobilières – ventes en bloc</b>			
Réervations (en millions d'euros)	431,6	109,4	295 %
Nombre d'appartements	1 496	475	215 %
Prix moyen (en milliers d'euros)	288,5	230,3	25,3 %
<b>TOTAL</b>			
RÉSERVATIONS (en millions d'euros)	760,5	327,3	132 %
<b>NOMBRE D'APPARTEMENTS</b>	<b>2 987</b>	<b>1 584</b>	<b>88,6 %</b>
PRIX MOYEN (en milliers d'euros)	254,6	206,6	23,2 %

(1) L'activité de revente développée par le Groupe permet d'animer un marché secondaire d'appartements exploités par le Groupe Pierre & Vacances. Un propriétaire qui souhaiterait céder son bien peut s'adresser au Groupe qui le mettra en contact avec un acheteur potentiel intéressé par un bien assorti d'un bail avec le Groupe. Cette activité génère des commissions de l'ordre de 5 % sur le prix de vente.

## Principaux stocks d'appartements en cours de commercialisation au 30 septembre 2016

Programmes	Neuf/Rénovation	Date de livraison	Nombre d'unités	% réservé
<b>Hors commercialisation pour compte de tiers</b>				
Deauville Presqu'île de la Touques	N	Décembre 2017	133	37 %
Méribel	N	Décembre 2019	95	24 %
CP Sologne	R	Juin 2012	168	100 %
CP Vienne	N	Décembre 2014	980	99 %
Villages Nature Paris 1	N	Juin 2017	787	74 %
Les Senioriales			2 122	74 %
<b>Commercialisation pour compte de tiers</b>				
Port Zélande	R		554	100 %
Vielsalm	R		350	74 %
Nordseeküste	R		345	34 %
<b>TOTAL GROUPE</b>			<b>5 534</b>	<b>78 %</b>

### 3.1.2.2 Résultats du Groupe

#### Résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel courant de l'exercice 2015/2016 s'élève à 32,4 millions d'euros, en progression de + 52 % par rapport à l'exercice précédent. L'EBITDA s'élève à 80,8 millions d'euros, en croissance de + 20,3 %.

(en millions d'euros)	2015/2016	2014/2015 retraité <sup>(1)</sup>
EBITDA <sup>(2)</sup>	80,8	67,1
Dotations aux amortissements et provisions nettes des reprises	- 48,4	- 45,8
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>	<b>+ 32,4</b>	<b>+ 21,3</b>
Marge opérationnelle	+ 2,3 %	+ 1,5 %

(1) Retraité de l'incidence de l'interprétation IFRIC 21 sur la contribution à l'audiovisuel public versée par le Groupe (+ 0,1 million d'euros sur le résultat).

(2) EBITDA = résultat opérationnel courant avant dotations et reprises d'amortissements et de provisions.

#### Résultat opérationnel courant du Tourisme

(en millions d'euros)	Tourisme	
	2015/2016	2014/2015 retraité *
Chiffre d'affaires	1 253,4	1 180,7
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>	<b>+ 25,1</b>	<b>+ 6,2</b>
Marge opérationnelle	+ 2,0 %	+ 0,5 %

\* Retraité de l'incidence de l'interprétation IFRIC 21 sur la contribution à l'audiovisuel public versée par le Groupe (+ 0,1 million d'euros sur le résultat).

Le résultat opérationnel courant des activités touristiques s'élève à 25,1 millions d'euros, en forte hausse (+ 19 millions d'euros) par rapport à l'exercice précédent.

Il traduit notamment la croissance de l'activité hors effets offre (+ 17 millions d'euros), l'incidence positive sur la contribution nette de la réduction des stocks Pierre & Vacances Tourisme Europe dans

le cadre des renouvellements de baux (+ 7 millions d'euros) et l'exploitation/annualisation de l'activité de nouvelles résidences et Domaines (+ 4 millions d'euros). Ces gains sont supérieurs à l'incidence de l'inflation sur les charges (estimée à - 9 millions d'euros).

#### Résultat opérationnel courant du développement immobilier

(en millions d'euros)	Développement immobilier	
	2015/2016	2014/2015
Chiffre d'affaires	170,8	255,6
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>	<b>7,3</b>	<b>15,1</b>
Marge opérationnelle	4,3 %	5,9 %

Le résultat opérationnel courant des activités immobilières s'établit à 7,3 millions d'euros (à comparer à 15,1 millions d'euros en 2014/2015) en lien notamment avec l'évolution du chiffre d'affaires.

Il dégage une marge de 6 % du chiffre d'affaires, retraitée de l'incidence de la vente de la résidence Pierre & Vacances de Manilva en Espagne pour 20,3 millions d'euros au groupe Eurosic, celle-ci ayant généré une moins-value de cession de - 1,7 million d'euros.

## Résultat net

(en millions d'euros)	2015/2016	2014/2015 <sup>(1)</sup>
Chiffre d'affaires	1 424,2	1 436,3
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>32,4</b>	<b>21,3</b>
Résultat financier	- 18,8	- 18,3
<b>Résultat courant avant impôts</b>	<b>13,6</b>	<b>3,0</b>
Autres charges et produits opérationnels nets d'impôts	- 6,1	- 3,8
<i>Dont coût du remboursement anticipé du crédit bancaire</i>	<i>- 1,1</i>	
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	0,6	0,3
Impôts	- 9,8	- 12,1
<b>RÉSULTAT NET AVANT PRISE EN COMPTE DE LA VARIATION DE JUSTE VALEUR DE L'ORNANE</b>	<b>- 1,8</b>	<b>- 12,6</b>
Variation de juste valeur de l'ORNANE	- 5,7	1,2
<b>Résultat net</b>	<b>- 7,5</b>	<b>- 11,4</b>
<i>Part du groupe</i>	<i>- 7,4</i>	<i>- 11,5</i>
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>- 0,1</i>	<i>0,1</i>

(1) Retraité de l'incidence de l'interprétation IFRIC 21 sur la contribution à l'audiovisuel public versée par le Groupe (+ 0,1 million d'euros sur le résultat).

Les autres charges et produits nets d'impôts intègrent principalement les éléments non récurrents suivants :

- ◆ 4,3 millions d'euros de coûts de restructuration et de fermeture de sites déficitaires ;
- ◆ 1,1 million d'euros de coûts liés au remboursement anticipé du crédit syndiqué mis en place en février 2014.

Avant prise en compte de la variation de juste valeur du droit d'attribution d'action de l'ORNANE (charge de 5,7 millions d'euros), **le résultat net est de - 1,8 million d'euros, en amélioration de + 86 %** par rapport à l'exercice précédent (- 12,6 millions d'euros).

### 3.1.2.3 Tableaux de réconciliation – Comptes de résultats IFRS

(en millions d'euros)	2015/2016 reporting opérationnel	Variation de juste valeur de l'ORNANE	Coût du remboursement anticipé du crédit bancaire	Impôt sur autres ch. et produits opérationnels	Retraitements IFRS 11	2015/2016 IFRS
Chiffre d'affaires	1 424,2				- 51,6	1 372,6
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>32,4</b>				<b>+ 9,5</b>	<b>41,9</b>
Autres charges et produits opérationnels	- 6,1		+ 1,1	- 0,2	+ 0,8	- 4,4 <sup>(1)</sup>
Résultat financier	- 18,8	- 5,7	- 1,1		- 0,1	- 25,8
QP résultat sociétés mises en équivalence	0,6				- 6,1	- 5,5
Impôts sur les résultats	- 9,8			+ 0,2	- 4,1	- 13,7
Variation de juste valeur de l'ORNANE	- 5,7	+ 5,7				<sup>(2)</sup>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>- 7,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>- 7,5</b>

(1) Brut d'impôt.

(2) La variation de juste valeur du droit d'attribution d'action de l'ORNANE est intégrée dans le résultat financier IFRS.

(en millions d'euros)	2014/2015 reporting opérationnel	Variation de juste valeur de l'ORNANE	Impôt sur autres ch. et produits opérationnels	Retraitements IFRS 11	2014/2015 IFRS
Chiffre d'affaires	1 436,3			- 53,8	1 382,5
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>21,3</b>			<b>- 5,1</b>	<b>16,2</b>
Autres charges et produits opérationnels	- 3,8		- 1,6		- 5,4 <sup>(1)</sup>
Résultat financier	- 18,3	+ 1,2		+ 0,2	- 16,9
QP résultat sociétés mises en équivalence	0,3			+ 2,8	3,1
Impôts sur les résultats	- 12,1		+ 1,6	+ 2,1	- 8,4
Variation de juste valeur de l'ORNANE	1,2	- 1,2			<sup>(2)</sup>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>- 11,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>- 11,4</b>

NB : Compte de résultat 2014/2015 retraité de l'incidence de l'interprétation IFRIC 21 sur la contribution à l'audiovisuel public versée par le Groupe (+ 0,1 million d'euros sur le résultat).

(1) Brut d'impôt.

(2) La variation de juste valeur du droit d'attribution d'action de l'ORNANE est intégrée dans le résultat financier IFRS.

## 3.1.3 Investissements et structure financière

### 3.1.3.1 Évolution de la structure du bilan

Compte tenu des principes de gestion adoptés par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs dans le cadre de l'exploitation de ses activités de tourisme et de développement immobilier, la contribution de ces deux activités au bilan consolidé présente certaines particularités.

L'activité touristique est une activité peu capitalistique, le Groupe n'ayant pas pour objectif d'être ou de rester propriétaire des résidences ou villages qu'il exploite. Ainsi, les investissements portent essentiellement sur :

- ◆ le mobilier des appartements vendus non meublés à des investisseurs particuliers ;
- ◆ les services généraux des résidences ;
- ◆ les équipements de loisirs des villages (centres aquatiques, installations sportives et de loisirs, clubs pour enfants, etc.) ;
- ◆ une partie des locaux commerciaux (restaurants, bars, salles de séminaires, etc.).

La propriété de ces actifs garantit au Groupe la pérennité de son exploitation sur les sites concernés. À noter cependant que, sur Center Parcs, les baux conclus avec des institutionnels sont « triple nets » : les investissements sur les équipements centraux et les cottages sont à la charge du Groupe.

Le besoin en fonds de roulement dégagé par l'activité touristique, structurellement négatif, varie très fortement en cours d'exercice en fonction des saisons.

Concernant les activités de développement immobilier, il convient de distinguer l'activité de construction de programmes immobiliers neufs, des opérations immobilières de rénovation.

Les programmes neufs sont généralement peu mobilisateurs de fonds propres, et présentent les caractéristiques financières suivantes :

- ◆ concernant chaque nouvelle résidence, mobilisation de fonds propres correspondant à environ 10 % du prix de revient HT ;

- ◆ mise en place de crédits d'accompagnement affectés opération par opération ;
- ◆ poids relatif important des postes de besoin en fonds de roulement du bilan (clients, stocks d'encours, comptes de régularisation).

Les ventes régularisées chez le notaire et non encore reconnues en résultat sont enregistrées au bilan dans les passifs courants. Parallèlement, les dépenses encourues sur ces mêmes opérations sont enregistrées en stock d'encours. Le chiffre d'affaires et les marges de l'activité de promotion immobilière sont constatés dans le compte de résultat selon la méthode de l'avancement. Le taux d'avancement utilisé correspond à la multiplication du pourcentage d'avancement des travaux avec le pourcentage du chiffre d'affaires des ventes signées chez le notaire.

Le mode de commercialisation (vente en état futur d'achèvement) et les contraintes de pré-commercialisation que s'impose le Groupe avant de lancer les travaux garantissent des niveaux faibles de stocks de foncier et de produits finis.

Les programmes immobiliers concernant les villages Center Parcs (et notamment la construction des équipements réalisés pour le compte des institutionnels acquéreurs) se traduisent généralement

par une dégradation temporaire du besoin en fonds de roulement, le Groupe pré-finançant une partie des dépenses et des travaux.

**L'activité immobilière de rénovation** concerne principalement la vente, pour le compte de propriétaires institutionnels de Domaines Center Parcs, de cottages existants rénovés. Dans le cadre de ces opérations, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs peut être amené à porter temporairement certains actifs (options d'achat auprès des propriétaires institutionnels soumises à des conditions de pré-commercialisation), ou à préfinancer certains travaux dans le cas où la libération des fonds reçus de la part des investisseurs ne se réalise qu'à la livraison du bien rénové (règles spécifiques à certains pays).

Les propriétés immobilières louées par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs sont constituées du siège social de Paris, pour lequel la charge de loyer annuelle totale s'élève à environ 7 millions d'euros.

**Les flux de trésorerie générés par l'activité du Groupe en 2015/2016 ont permis d'améliorer encore sa structure financière.** Au 30 septembre 2016, le niveau du ratio dette nette bancaire/fonds propres s'établit à 27 %, contre 34 % l'exercice précédent.

### 3.1.3.2 Principaux flux de trésorerie

#### Tableau synthétique des flux de trésorerie

(en millions d'euros)	2015/2016	2014/2015 retraité <sup>(1)</sup>
Capacité d'auto-financement (après intérêts financiers et impôts)	+ 51,6	+ 32,7
Variation du besoin en fonds de roulement	- 7,9	+ 48,2
<b>Flux provenant de l'activité</b>	<b>+ 43,6</b>	<b>+ 80,9</b>
Investissements nets liés à l'exploitation	- 29,7	- 29,3
Investissements nets financiers	- 3,4	- 2,6
<b>Flux affectés aux investissements</b>	<b>- 33,1</b>	<b>- 31,9</b>
<b>Flux de trésorerie opérationnels</b>	<b>+ 10,5</b>	<b>+ 49,0</b>
Augmentation de capital PV SA	+ 22,4	
Acquisitions et cessions d'actions propres	+ 0,1	+ 0,1
Dividendes versés	- 0,1	- 0,8
Variation des emprunts et des dettes diverses	+ 14,8	- 8,8
<b>Flux affectés au financement</b>	<b>+ 37,2</b>	<b>- 9,5</b>
<b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE</b>	<b>+ 47,8</b>	<b>+ 39,5</b>

(1) Retraité de l'incidence de l'interprétation IFRIC 21 sur la contribution à l'audiovisuel public versée par le Groupe.

**L'exploitation des activités touristique et immobilière du Groupe génère au cours de l'exercice 2015/2016 une ressource de trésorerie de + 43,6 millions d'euros.**

Cette évolution résulte notamment :

- ◆ **d'une hausse de la capacité d'auto-financement** (+ 51,6 millions d'euros vs +32,7 millions d'euros en 2014/2015), liée principalement à l'amélioration des performances opérationnelles touristiques ;

- ◆ **du besoin de trésorerie dégagée par la variation du besoin en fonds de roulement** (- 7,9 millions d'euros), essentiellement liée à l'activité immobilière (augmentation des coûts sur le programme immobilier de Center Parcs Allgäu (Allemagne) avant les encaissements des prix de vente d'Eurosic et de La Française intervenus en octobre 2016).



**Les flux de trésorerie nets affectés aux opérations d'investissement** s'établissent à - 33,1 millions d'euros et concernent principalement :

◆ **les investissements nets réalisés sur les sites dans le cadre de l'exploitation touristique** pour 21,4 millions d'euros, dont :

- 14,1 millions d'euros d'investissements nets pour la rénovation et l'amélioration du mix-produit de l'ensemble des villages Center Parcs Europe, dont 7,3 millions d'euros sur les villages néerlandais, 2,7 millions d'euros sur les villages belges, 2,3 millions d'euros sur les villages français et 1,8 million d'euros sur les villages allemands,
- 7,3 millions d'euros d'investissements nets sur les résidences et villages exploités sous les marques de Pierre & Vacances Tourisme Europe, dont 4,4 millions d'euros sur les résidences et villages en France, 2,4 millions d'euros sur les résidences en Espagne et 0,5 million d'euros pour la rénovation des villages en Martinique et en Guadeloupe ;

◆ **les investissements réalisés** sur les systèmes informatiques (améliorations techniques et fonctionnelles) pour 9,3 millions d'euros (sites web, CRM, maeva.com), nets de la trésorerie de 1,8 million dégagée sur la cession de certains actifs informatiques (progiciels de réservation) ;

◆ **l'investissement réalisé pour l'acquisition de la société La France du Nord au Sud** en avril 2016 pour un montant net de la trésorerie acquise de 2,4 millions d'euros ;

◆ **un investissement** de près de 1 million d'euros dans le capital de la joint-venture créée en Chine dans le cadre du partenariat avec le groupe HNA Tourism ;

**Les flux de trésorerie nets affectés aux opérations de financement** s'établissent à + 37,2 millions d'euros et concernent principalement :

◆ la prise de participation du groupe chinois HNA Tourism au capital de Pierre et Vacances SA le 30 mars 2016 (incidence nette de 22,4 millions d'euros) ;

◆ l'augmentation de 14,8 millions d'euros des emprunts et dettes financières diverses (hors découverts bancaires) au 30 septembre 2016 par rapport au 30 septembre 2015, résultant de l'émission d'un emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP » en juillet 2016 pour un montant net de 59,2 millions d'euros, que compensent partiellement :

- le remboursement anticipé du capital restant dû de la dette « Corporate » contractée en février 2014 (soit 31,5 millions d'euros au 30 septembre 2015), dans le cadre du refinancement du Groupe,
- le coût de rachat du solde des OCEANE's émises en février 2011 (remboursement effectué au 1<sup>er</sup> octobre 2015) pour un montant de 4,0 millions d'euros,
- le remboursement net de crédits d'accompagnement immobiliers de 5,9 millions d'euros sur les programmes *Les Senioriales*,
- l'amortissement annuel des dettes financières correspondant aux contrats de location financement pour 3,0 millions d'euros.

### 3.1.3.3 Bilan simplifié

(en millions d'euros)	30/09/2016	30/09/2015 retraité <sup>(1)</sup>	Variations
Écarts d'acquisition	158,9	153,1	5,8
Immobilisations nettes	429,8	446,6	- 16,8
BFR et autres	31,2	24,1	7,1
<b>TOTAL EMPLOIS</b>	<b>619,9</b>	<b>623,9</b>	<b>- 4,0</b>
Fonds propres	378,9	364,2	14,7
Provisions pour risques et charges	34,1	28,8	5,3
Endettement financier net	206,9	230,9	- 24,0
<i>dont dette bancaire nette</i>	103,4	125,2	- 21,8
<i>dont engagements de loyers – Équipements Ailette</i>	103,5	105,7	- 2,2
<b>TOTAL RESSOURCES</b>	<b>619,9</b>	<b>623,9</b>	<b>- 4,0</b>

(1) Retraité de l'incidence de l'interprétation IFRIC 21 sur la contribution à l'audiovisuel public versée par le Groupe.

**La valeur nette comptable des écarts d'acquisition** s'élève à 158,9 millions d'euros.

**Les principaux écarts d'acquisition comprennent principalement :**

◆ Tourisme Europe : 138,2 millions d'euros. L'augmentation de 5,8 millions d'euros par rapport au 30 septembre 2015 est liée à l'acquisition de la société La France du Nord au Sud ;

◆ Les Senioriales : 18,9 millions d'euros.

**La diminution des immobilisations nettes** (- 16,8 millions d'euros) provient principalement :

◆ des dotations aux amortissements et aux provisions de la période (- 42,7 millions d'euros) ;

◆ déduction faite des investissements nets réalisés dans le cadre de l'exploitation touristique et le développement de systèmes informatiques pour 28,9 millions d'euros.

**Les immobilisations nettes au 30 septembre 2016 comprennent :**

◆ 122,4 millions d'euros d'actifs incorporels ; ce montant comprend principalement la valeur nette de la marque Center Parcs pour 85,9 millions d'euros ;

- ◆ 269,6 millions d'euros d'immobilisations corporelles ; ce montant inclut essentiellement les actifs utilisés pour l'exploitation et la commercialisation des villages des marques Center Parcs et Sunparks pour une valeur nette de 196,6 millions d'euros (dont 107,1 millions d'euros correspondant aux contrats de location financement des équipements centraux du Domaine du Lac d'Ailette) et des villages et résidences des marques Pierre & Vacances Tourisme Europe pour une valeur nette de 70,4 millions d'euros ;
- ◆ 25,3 millions d'euros d'actifs financiers non courants ;
- ◆ 10,8 millions d'euros de titres mis en équivalence, comprenant principalement la participation du Groupe dans le capital des joint-ventures Villages Nature Paris, Adagio et Chine.

**Le montant des capitaux propres** s'élève à 378,9 millions d'euros au 30 septembre 2016 (à comparer à 364,2 millions d'euros au 30 septembre 2015), après prise en compte :

- ◆ du résultat net de la période de - 7,5 millions d'euros (y compris la variation de juste valeur du droit d'attribution d'action de l'ORNANE de - 5,7 millions d'euros) ;

- ◆ de l'augmentation de capital souscrite par le groupe HNA Tourism pour un montant net de 22,4 millions d'euros ;
- ◆ d'une diminution des capitaux propres hors résultat d'un montant net de - 0,2 million d'euros liée notamment au traitement en IFRS des écarts actuariels sur engagements de retraite, des stock-options, des actions d'auto-contrôle et des instruments financiers de couverture.

**Le solde des provisions pour risques et charges** s'élève à 34,1 millions d'euros au 30 septembre 2016, contre 28,8 millions d'euros au 30 septembre 2015.

Au 30 septembre 2016, les provisions pour risques et charges s'analysent comme suit :

- ◆ provisions pour pensions et retraites : 22,6 millions d'euros ;
- ◆ provisions pour rénovation : 5,7 millions d'euros ;
- ◆ provisions pour litiges, restructuration et risques divers : 5,8 millions d'euros.

La hausse de 5,3 millions d'euros du solde des provisions par rapport à l'exercice précédent est principalement liée à une augmentation des provisions pour indemnités de fin de carrière suite à l'évolution des taux d'actualisation retenus.

**L'endettement net** extériorisé par le Groupe au 30 septembre 2016 s'analyse comme suit :

(en millions d'euros)	30/09/2016	30/09/2015	Variations
Endettement brut	294,3	270,5	+ 23,8
Trésorerie (nette des découverts/revolving tiré)	- 87,4	- 39,6	- 47,8
<b>Endettement net</b>	<b>206,9</b>	<b>230,9</b>	<b>- 24,0</b>
<i>dont dette bancaire nette</i>	<i>103,4</i>	<i>125,2</i>	<i>- 21,8</i>
<i>dont engagements de loyers – Équipements Ailette</i>	<i>103,5</i>	<i>105,7</i>	<i>- 2,2</i>

La diminution de l'endettement brut est analysée dans le paragraphe « Principaux flux de trésorerie » présenté ci-avant.

L'endettement net extériorisé par le Groupe au 30 septembre 2016 (206,9 millions d'euros) correspond principalement :

- ◆ à l'ORNANE émise en février 2014 pour un montant nominal de 115 millions d'euros. Au 30 septembre 2016, la composante « dette » de l'ORNANE s'établit à 110,2 millions d'euros (incluant la valorisation du dérivé incorporé) ;
- ◆ au montant de la dette financière liée au retraitement des contrats de location financement pour 106,8 millions d'euros dont 103,5 millions d'euros concernent les équipements centraux du Center Parcs du Domaine du Lac d'Ailette ;
- ◆ à l'emprunt obligataire « Euro PP » émis en juillet 2016 pour un montant net de 59,2 millions d'euros ;
- ◆ aux crédits d'accompagnement contractés par le Groupe dans le cadre du financement des programmes immobiliers destinés à être cédés pour 7,8 millions d'euros (concerne principalement des programmes Les Senioriales au 30 septembre 2016) ;
- ◆ à la variation de juste valeur du droit d'attribution d'action de l'ORNANE pour un montant de 5,7 millions d'euros ;

- ◆ déduction faite d'un montant de trésorerie, nette des découverts/revolving tirés, de 87,4 millions d'euros.

À noter que le Groupe dispose, au 30 septembre 2016, d'une ligne revolving de 200 millions d'euros contractée le 14 mars 2016 (refinçant par anticipation le crédit syndiqué contracté en février 2014 et à échéance 2019), ainsi que de 4 lignes de crédit confirmées d'un montant total de 33,5 millions d'euros. Au 30 septembre 2016, aucune de ces lignes n'est utilisée.

Un ratio Dette Financière Nette Ajustée/EBITDAR, valable pour la ligne revolving, est contractuellement calculé une fois l'an, au 30 septembre :

- ◆ Dette Financière Nette Ajustée : désigne la Dette Financière Nette augmentée des loyers restant à verser par le Groupe sur les 5 années suivant la date de clôture de l'exercice, actualisés au taux de 6,0 % ;
- ◆ EBITDAR : désigne l'EBITDA augmenté des loyers annuels.

Ce ratio, qui doit être inférieur ou égal à 3,35 au 30/09/2016, est respecté.

### 3.1.4 Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice

Les événements postérieurs à la clôture sont détaillés dans la partie 4 du document de référence, en note 40 de l'annexe aux comptes consolidés page 144.

### 3.1.5 Perspectives d'avenir

#### 3.1.5.1 Réservations touristiques au 1<sup>er</sup> trimestre 2016/2017

---

Compte tenu du niveau de réservations à date <sup>(8)</sup>, le chiffre d'affaires des activités touristiques devrait être en croissance sur le 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice 2016/2017, tirée par l'activité de l'ensemble des destinations Center Parcs et par les bonnes performances des destinations mer en France et en Espagne pour Pierre & Vacances Tourisme Europe.

#### 3.1.5.2 Orientations stratégiques

---

Les orientations stratégiques du Groupe sont détaillés dans la partie 1.4 du document de référence, page 17.

### 3.1.6 Principaux risques et incertitudes

Les principaux risques et incertitudes auxquels le Groupe pourrait être confronté sont identiques à ceux présentés dans la partie 2.3 du document de référence, page 38.

### 3.1.7 Principales transactions avec les parties liées

Les principales transactions avec les parties liées sont détaillées en note 39 de l'annexe aux comptes consolidés.

### 3.1.8 Activité en matière de recherche et développement

Néant.

### 3.1.9 Informations sociales, sociétales et environnementales

Les informations sociales, sociétales et environnementales sont détaillées dans la partie 5 du document de référence, page 173.

(8) Au 23 novembre 2016, date de publication du communiqué de presse sur les résultats annuels 2015/2016.

## 3.2 Commentaires sur les comptes sociaux

### Préambule

Pierre et Vacances SA, holding du Groupe, détient :

- ◆ les participations dans l'ensemble des sous-holdings ;
- ◆ le bail et les aménagements des locaux administratifs du siège social, situé à Paris 19<sup>e</sup> (Espace Pont de Flandre).

Au 30 septembre 2016, deux types de contrats lient Pierre et Vacances SA et ses filiales :

- ◆ une convention de refacturation des frais de siège (charges locatives, amortissements des aménagements et du mobilier) ;
- ◆ des baux de sous-location dans le cadre de la refacturation des loyers.

### 3.2.1 Faits marquants de l'exercice

Les principaux faits marquants de l'exercice sont détaillés dans la partie 4 du document de référence, en page 150.

### 3.2.2 Évolution de l'activité

Le **chiffre d'affaires** de l'exercice 2015/2016 s'élève à 12,5 millions d'euros, contre 16,5 millions d'euros pour l'exercice précédent. Il se compose principalement de :

- ◆ 5,9 millions d'euros de facturation de prestations de services rendues à des filiales principalement dans le cadre du développement de leurs activités relatifs aux montages du programme immobilier de Center Parcs d'Allgäu en Allemagne (Baden Württemberg) pour 4 057 milliers d'euros.

Les montants relatifs à l'exercice précédent, 10,0 millions d'euros, intégraient principalement la facturation de prestations de services rendues à des filiales dans le cadre du développement de leurs activités relatifs aux montages des programmes immobiliers de Center Parcs de Port Zélande aux Pays-Bas pour 5 000 milliers d'euros, d'Allgäu en Allemagne pour 2 500 milliers d'euros et de Nordseeküste en Allemagne pour 500 milliers d'euros ;

- ◆ 6,5 millions d'euros de refacturation aux entités filiales de leur quote-part de charges de loyers au titre de l'occupation des locaux du siège social du groupe de l'Artois, situé à Paris dans le 19<sup>e</sup> arrondissement. L'exercice précédent le montant de ces refacturations était de 6,4 millions d'euros.

Des transferts de charges d'exploitation pour 14,3 millions d'euros ont été constatés au cours de l'exercice concernant principalement :

- ◆ la restructuration de la dette financière pour 3,8 millions d'euros qui sont constatés en charges à répartir sur la durée des emprunts ;
- ◆ des charges d'exploitation liées aux emprunts transférées en charges financières pour 3,6 millions d'euros ;
- ◆ la facturation des coûts et des services du siège pour 6,6 millions d'euros aux entités filiales pour leur quote-part de charges.

Les charges d'exploitation de l'exercice sont la résultante des coûts supportés par Pierre et Vacances SA en matière de développement des activités du Groupe dans son rôle de holding.

La **perte d'exploitation** s'élève à 4,9 millions d'euros (à comparer à une perte de 5,0 millions d'euros en 2014/2015).

Le **résultat financier** s'élève à 94,7 millions d'euros contre 66,6 millions d'euros pour l'exercice précédent. Il est principalement composé des éléments suivants :

- ◆ d'un revenu de 53,4 millions d'euros de dividendes de filiales dont :
  - 25,0 millions d'euros provenant de la société Pierre & Vacances Tourisme Europe, sous holding des activités du tourisme Europe pour les marques Pierre & Vacances et Center Parcs,
  - 22,9 millions d'euros provenant de la société PV-CP Immobilier Holding SAS, sous holding des activités immobilières,
  - 4,5 millions d'euros provenant de la société Pierre & Vacances Marques, filiale possédant la propriété des marques du Groupe (principalement Pierre et Vacances, Maeva, Multivacances) à l'exception de la marque « Les Senioriales » ainsi que de celles exploitées par le sous-groupe Center Parcs,
  - 0,6 million d'euros provenant de la société PV Courtage,
  - 0,5 million d'euros provenant de la société Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee GmbH ;
- ◆ de reprises de provisions pour dépréciation pour 46,1 millions d'euros dont :
  - 25,0 millions d'euros portant sur les titres de la société Pierre & Vacances Tourisme Europe, sous-holding des activités de tourisme Europe pour les marques Pierre & Vacances et Center Parcs,

- 19,8 millions d'euros relatifs au compte courant de la société Pierre et Vacances FI SNC,
- 0,8 million d'euros sur les titres de la société Pierre & Vacances Maroc,
- 0,4 million d'euros relatif au compte courant et à la situation nette de la société Part House SRL ;
- ◆ d'un revenu de 8,9 millions d'euros d'intérêts sur comptes courants, dont 8,5 millions d'euros au titre du compte courant détenu sur la société Pierre et Vacances FI SNC, société filiale assurant la gestion centralisée de la trésorerie du Groupe ;
- ◆ d'une charge financière de 13,8 millions d'euros comprenant notamment :
  - des intérêts sur emprunts bancaires pour 5,0 millions d'euros, dont 4,0 millions d'euros relatifs à l'emprunt obligataire convertible souscrit au cours de l'exercice précédent (ORNANES), 0,5 million d'euros liés à l'emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP » non coté souscrit sur l'exercice, et 0,5 million d'euros relatifs à l'emprunt syndiqué,
  - des intérêts et commissions sur emprunts bancaires pour 5,7 millions d'euros,
  - d'une dotation aux provisions financières pour risques relative à la situation nette négative des sociétés Orion SAS pour 0,2 million d'euros et Support Services BV pour 0,2 million d'euros,
  - des intérêts et commissions sur financement à court terme pour 1,4 million d'euros,
  - des commissions et frais sur cautions et swap d'intérêts pour 0,8 million d'euros,
  - des intérêts pour 0,2 million d'euros sur la dette financière réalisée auprès de Pierre et Vacances FI SNC,
  - d'autres charges financières diverses pour 0,3 million d'euros.

Le résultat financier de l'exercice 2014/2015 s'élevait à 66,6 millions d'euros. Il était principalement composé :

- ◆ d'un revenu de 37,0 millions d'euros de dividendes de filiales dont 27,7 millions d'euros provenant de la société PVCP Immobilier Holding,
- ◆ d'un revenu de 4,8 millions d'euros d'intérêts sur compte courant dont 4,5 millions d'euros de Pierre & Vacances FI SNC,
- ◆ d'un produit de 39,4 millions d'euros issu de l'ajustement de la provision pour dépréciation des titres et des comptes courants des sociétés filiales,
- ◆ d'une charge financière de 15,0 millions d'euros comprenant notamment :
  - des dépréciations des actifs financiers pour 2,6 millions d'euros,
  - des intérêts et commissions sur emprunts bancaires et dette financière groupe pour 9,3 millions d'euros,
  - des commissions et intérêts sur financement à court terme pour 1,9 millions d'euros.

Le **résultat exceptionnel** est une perte de 0,3 million d'euros, principalement constitué d'honoraires et frais divers engagés par la Société dans le cadre de ses activités de Holding, contre une perte de 0,05 million d'euros générée au cours de l'exercice précédent.

En sa qualité de société mère, Pierre et Vacances SA enregistre dans ses comptes l'impôt résultant de l'intégration fiscale du Groupe. Le montant de l'impôt sur les bénéfices comptabilisé est un produit de 31,9 millions d'euros. Il correspond au produit d'intégration fiscale comptabilisé par Pierre et Vacances en sa qualité de mère du groupe d'intégration fiscale pour 33,3 millions d'euros, net de l'impôt société de Pierre et Vacances SA calculé sur le résultat de l'exercice pour (1,5) millions d'euros et du montant du crédit impôt famille constaté à la clôture 0,1 million d'euros.

En conséquence, **le résultat net** de l'exercice s'établit à un bénéfice de 121,4 millions d'euros contre 73,1 millions d'euros pour l'exercice précédent.

## Évolution de la structure bilancielle

Le **total du bilan** s'élève à 1 046 millions d'euros au 30 septembre 2016 contre 1 101 millions d'euros au 30 septembre 2015, soit une baisse de 55 millions d'euros.

Cette variation bilantielle s'explique principalement par :

- ◆ le résultat bénéficiaire de l'exercice pour un montant de 121,4 millions d'euros ;
- ◆ les remboursements :
  - d'une part de la dette financière en date du 30 novembre 2015 qui existait au bilan de l'exercice précédent envers la société Pierre & Vacances FI SNC pour 229,9 millions d'euros portant sur le prix d'acquisition des titres de la société Center Parcs Holding France SAS,

- et d'autre part du solde de la dette « *Corporate* » pour un montant de 31,5 millions d'euros par anticipation le 21 mars 2016 (à échéance initiale 2019).

Ces remboursements de la dette sont par ailleurs partiellement compensés par :

- ◆ l'émission d'un emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « EURO PP » non coté émis le 19 juillet 2016 d'un montant nominal de 60,0 millions d'euros, à échéance décembre 2022 ;
- ◆ l'augmentation de capital réservée du 30 mars 2016, souscrite par le groupe chinois HNA Tourism pour 22,4 millions d'euros, après imputation des frais pour 2,2 millions d'euros, représentant 10 % du capital de Pierre et Vacances SA post-opération, soit 980 172 actions nouvelles au prix unitaire de 25,18 euros.

La valeur nette comptable des titres de participations au 30 septembre 2016 s'élève à 514,7 millions d'euros et se compose des principaux titres suivants (en millions d'euros) :

◆ Pierre & Vacances Tourisme Europe SA	381,4
◆ PV-CP Immobilier Holding SAS	64,9
◆ Pierre & Vacances Marques SAS	60,7
◆ Pierre & Vacances Maroc	3,1
◆ PV-CP Holding China	2,7
◆ Les Villages Nature Paris de Val d'Europe	1,2

Les **capitaux propres** de Pierre et Vacances SA augmentent au cours de l'exercice 2015/2016 de 143,8 millions d'euros, et s'élèvent à 820,4 millions d'euros au 30 septembre 2016. Cette évolution correspondant pour 22,4 millions à l'augmentation de capital réservée du 30 mars 2016 souscrite par le groupe chinois HNA et pour 121,4 millions au résultat net de la période.

L'augmentation de capital ainsi souscrite s'est traduite dans les capitaux propres de la Société par :

- ◆ une augmentation du capital social pour 9,8 millions d'euros ;
- ◆ une augmentation de la prime d'émission de 12,6 millions d'euros, déduction faite de 2,2 millions d'euros relatifs aux frais liés à l'augmentation de capital engagés par la Société.

Le capital social au 30 septembre 2016 est de 98 017 230 euros et se décompose en 9 801 723 actions ordinaires entièrement libérées d'une valeur nominale unitaire de 10 euros.

Les **provisions pour risques et charges** s'élèvent au 30 septembre 2016 à 4,4 millions d'euros (à comparer à 4,2 millions d'euros au 30 septembre 2015). Elles correspondent à la prise en compte des situations nettes négatives de filiales.

Concernant la **structure de ses dettes financières**, le poste **emprunts obligataires** correspond au 30 septembre 2016 :

- ◆ à l'emprunt obligataire de type ORNANE émis le 4 février 2014, d'un montant nominal de 115,0 millions d'euros remboursable le 1<sup>er</sup> octobre 2019. Ces obligations à option de remboursement en numéraire ou actions nouvelles ou existantes (« ORNANE »), sont convertibles à tout moment par la remise d'une action nouvelle ou existante. L'ORNANE confère également à l'émetteur la possibilité de substituer en tout ou partie du cash à la remise d'action ;
- ◆ à l'emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP » non coté, émis le 19 juillet 2016, d'un montant nominal de 60,0 millions d'euros remboursable le 31 décembre 2022 ;
- ◆ aux intérêts courus au 30 septembre 2016 des emprunts obligataires de type ORNANE pour un montant de 2,0 millions d'euros d'une part, et de type « Euro PP » pour 0,5 million d'euros d'autre part.

### 3.2.3 Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice

Les événements significatifs intervenus depuis la clôture sont détaillés dans la partie 4 du document de référence, en Note 23 de l'annexe aux comptes sociaux, page 168.

### 3.2.4 Perspectives d'avenir

Pierre et Vacances SA continuera à exercer en 2016/2017 sa fonction de holding du Groupe dans des conditions équivalentes à celles de l'exercice écoulé.

### 3.2.5 Principaux risques et incertitudes

Les principaux risques et incertitudes auxquels la Société pourrait être confrontée sont identiques à ceux présentés dans la partie 2.3 du document de référence, page 38.



## 3.2.6 Filiales et participations

Le tableau des filiales et participations est annexé au bilan.

L'activité de ces principales filiales au cours de l'exercice 2015/2016 s'analyse comme suit :

◆ Pierre & Vacances Tourisme Europe SA

La société Pierre & Vacances Tourisme Europe SA a poursuivi son activité de sous-holding du pôle Tourisme. Au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2016, le résultat net de la société Pierre & Vacances Tourisme Europe s'élève à 12,3 millions d'euros.

◆ Pierre & Vacances Marques SAS

L'activité de cette société consiste à percevoir des redevances au titre des concessions du droit d'utilisation de ses marques. Sur cet exercice, le résultat net de Pierre & Vacances Marques s'élève à 6,0 millions d'euros.

◆ Pierre & Vacances FI SNC

Au cours de l'exercice 2015/2016, la SNC Pierre & Vacances FI a poursuivi sa mission de gestion centralisée de la trésorerie des différentes entités du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. Sur cet exercice, le résultat net de la SNC Pierre & Vacances FI s'élève à 2,0 millions d'euros.

◆ PV-CP Immobilier Holding

Cette société sous holding des activités immobilières à au titre de l'exercice 2015/2016 un résultat en perte de 8,9 millions d'euros.

### Prises de participations significatives

Au cours de l'exercice écoulé, la Société a pris la participation suivante :

#### PV-CP China Holding B.V.

En date du 1<sup>er</sup> octobre 2015, suite à la création de la société PV-CP China Holding B.V., Pierre et Vacances SA a souscrit 18 000 actions (soit 100 % du capital) de ladite société.

### Cessions de participation significatives

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a cédé aucune participation.

### Prises et cessions de participations significatives depuis la clôture de l'exercice

#### Pierre & Vacances Investissement XXXIX (devenue Maeva Holding SAS)

En date du 28 octobre 2016, Pierre et Vacances SA a cédé à la SA Pierre & Vacances Tourisme Europe, 1 000 actions de Pierre & Vacances Investissement XXXIX (soit 100 % du capital), moyennant le prix total de 10 000 euros.

## 3.2.7 Activités de la Société en matière de recherche et de développement

Au cours de l'exercice écoulé, et au vu de son secteur d'activité et de son objet social, la société Pierre et Vacances n'a pas mené d'actions en matière de recherche et de développement.

## 3.2.8 Informations sociales, sociétales et environnementales

Les informations sur la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité ainsi que sur ses engagements sociétaux en faveur du développement durable et en faveur de la lutte contre les discriminations et de la promotion des diversités sont détaillées dans la partie 5 du document de référence, page 173.





Pierre & Vacances – Résidence premium Les Terrasses d'Eos – Flaine (France)

# 4

## États financiers

---

<b>4.1 États financiers consolidés annuels</b>	<b>84</b>	<b>4.3 États financiers sociaux annuels</b>	<b>146</b>
4.1.1 Compte de résultat consolidé	84	4.3.1 Compte de résultat	146
4.1.2 État du résultat global	85	4.3.2 Bilan	148
4.1.3 Bilan consolidé	86	4.3.3 Annexe aux comptes sociaux	150
4.1.4 Tableau des flux de trésorerie consolidé	87	4.3.4 Résultats financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices	169
4.1.5 Tableau de variation des capitaux propres consolidés	88	<b>4.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux</b>	<b>170</b>
4.1.6 Notes annexes aux comptes consolidés	89		
<b>4.2 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés</b>	<b>145</b>		

---

## 4.1 États financiers consolidés annuels

### 4.1.1 Compte de résultat consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	Note	Exercice 2015/2016	Exercice 2014/2015 retraité *
Chiffre d'affaires	26	1 372 624	1 382 463
Achats et services extérieurs	27	- 942 302	- 983 489
Charges de personnel	28	- 324 162	- 307 874
Amortissements et provisions	29	- 62 131	- 62 842
Autres produits d'exploitation	30	17 488	13 099
Autres charges d'exploitation	30	- 19 587	- 25 198
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>	<b>3</b>	<b>41 930</b>	<b>16 159</b>
Autres produits opérationnels	3/31	4 241	3 922
Autres charges opérationnelles	3/31	- 8 662	- 9 330
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>3</b>	<b>37 509</b>	<b>10 751</b>
Produits financiers	32	2 250	5 200
Charges financières	32	- 28 020	- 22 136
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>		<b>- 25 770</b>	<b>- 16 936</b>
Impôts sur les résultats	33	- 13 687	- 8 399
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	8	- 5 562	3 150
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>- 7 510</b>	<b>- 11 434</b>
Dont :			
♦ Part du groupe		- 7 432	- 11 536
♦ Participations ne donnant pas le contrôle		- 78	102
Résultat net part du groupe par action <i>(en euros)</i>	34	- 0,82	- 1,37
Résultat net part du groupe dilué par action <i>(en euros)</i>	34	- 0,82	- 1,37

\* Ces données sont retraitées des incidences présentées en note 1.3



## 4.1.2 État du résultat global

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Exercice 2015/2016</b>	<b>Exercice 2014/2015 retraité *</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>- 7 510</b>	<b>- 11 434</b>
Différence de conversion	- 214	125
Partie efficace des instruments financiers de couverture	298	42
Impôts différés	- 103	- 14
<b>Autres éléments du résultat global appelés à un recyclage ultérieur en résultat net (après impôts)</b>	<b>- 19</b>	<b>153</b>
Écarts actuariels sur engagements de retraite	- 1 679	1 464
<b>Autres éléments du résultat global ne pouvant pas être recyclés en résultat net (après impôts)</b>	<b>- 1 679</b>	<b>1 464</b>
<b>Autres éléments du résultat global après impôts</b>	<b>- 1 698</b>	<b>1 617</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL TOTAL</b>	<b>- 9 208</b>	<b>- 9 817</b>
Dont :		
♦ <i>part du groupe</i>	- 9 130	- 9 919
♦ <i>participations ne donnant pas le contrôle</i>	- 78	102

\* Ces données sont retraitées des incidences présentées en note 1.3.



## 4.1.3 Bilan consolidé

### Actif

<i>(en milliers d'euros)</i>	Note	30/09/2016	30/09/2015 retraité *
Écarts d'acquisition	4	158 951	153 147
Immobilisations incorporelles	5	122 407	119 807
Immobilisations corporelles	7	269 638	285 158
Titres mis en équivalence	8	10 823	15 014
Actifs financiers disponibles à la vente	9	1 631	1 631
Autres actifs financiers non courants	10	25 333	25 014
Actifs d'impôts différés	33	89 739	87 560
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>3</b>	<b>678 522</b>	<b>687 331</b>
Stocks et encours	11/12/24	209 808	213 676
Clients et comptes rattachés	13/24	239 673	209 534
Autres actifs courants	14/24	200 627	226 621
Actifs financiers courants	14/24	37 462	22 502
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15	88 549	40 801
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>3</b>	<b>776 119</b>	<b>713 134</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>3</b>	<b>1 454 641</b>	<b>1 400 465</b>

\* Ces données sont retraitées des incidences présentées en note 1.3.

### Passif

<i>(en milliers d'euros)</i>	Note	30/09/2016	30/09/2015 retraité *
Capital social		98 017	88 216
Primes d'émission		21 276	8 637
Actions propres		- 5 704	- 11 554
Autres éléments du résultat global		- 5 272	- 3 574
Réserves		278 071	293 892
Résultat consolidé		- 7 432	- 11 536
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>	<b>16</b>	<b>378 956</b>	<b>364 081</b>
Participations ne donnant pas le contrôle		- 41	84
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>378 915</b>	<b>364 165</b>
Dettes financières à long terme	18	285 010	247 728
Provisions à caractère non courant	17	26 718	21 544
Passifs d'impôts différés	33	6 296	7 155
Autres passifs non courants	23/24	862	1 963
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>3</b>	<b>318 886</b>	<b>278 390</b>
Dettes financières à court terme	18	10 475	23 678
Provisions à caractère courant	17	7 423	7 259
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	22/24	298 402	331 973
Autres passifs courants	23/24	418 600	385 039
Passifs financiers courants	23/24	21 940	9 961
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>3</b>	<b>756 840</b>	<b>757 910</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>3</b>	<b>1 454 641</b>	<b>1 400 465</b>

\* Ces données sont retraitées des incidences présentées en note 1.3.

## 4.1.4 Tableau des flux de trésorerie consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	Note	Exercice 2015/2016	Exercice 2014/2015 retraité *
<b>Opérations d'exploitation</b>			
<b>Résultat net consolidé</b>		<b>- 7 510</b>	<b>- 11 434</b>
Amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif courant)		45 072	44 638
Charges liées aux plans d'options de souscription et d'achat		1 490	752
Plus et moins-values de cession		445	967
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		5 562	- 3 149
Coût de l'endettement financier net	32	19 286	19 575
Variation de juste valeur de l'option de monétisation de l'ORNANE		5 755	- 1 150
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	33	13 687	8 399
<b>Capacité d'auto-financement générée par l'activité</b>		<b>83 787</b>	<b>58 598</b>
Intérêts nets payés		- 18 033	- 17 376
Impôts payés		- 14 174	- 8 498
<b>Capacité d'auto-financement après intérêts financiers et impôt</b>		<b>51 580</b>	<b>32 724</b>
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)		- 7 945	48 152
Stocks et en cours	11/24	4 361	66 165
Autres éléments du besoin en fonds de roulement	11/24	- 12 306	- 18 013
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ (I)</b>		<b>43 635</b>	<b>80 876</b>
<b>Opérations d'investissement</b>			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	5/7	- 31 889	- 32 280
Acquisitions d'immobilisations financières		- 1 970	- 3 507
Acquisitions de filiales (net de la trésorerie acquise)	2.2	- 2 350	0
<b>Sous-total des décaissements</b>		<b>- 36 209</b>	<b>- 35 787</b>
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		2 204	2 996
Cessions d'immobilisations financières		940	914
Cessions de filiales (net de la trésorerie cédée)		0	40
<b>Sous-total des encaissements</b>		<b>3 144</b>	<b>3 950</b>
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT (II)</b>		<b>- 33 065</b>	<b>- 31 837</b>
<b>Opérations de financement</b>			
Augmentation de capital en numéraire de la société mère	16	22 440	0
Acquisitions et cessions d'actions propres	16	75	90
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées		- 49	- 835
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	18	65 970	11 081
Remboursements d'emprunts	18	- 51 139	- 19 892
Autres flux liés aux opérations de financement (dont effet de change)		- 56	50
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT (III)</b>		<b>37 241</b>	<b>- 9 506</b>
<b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE (IV = I + II + III)</b>		<b>47 811</b>	<b>39 533</b>
Trésorerie d'ouverture (V)	15	39 614	81
Trésorerie de clôture (VI = IV + V)	15	87 425	39 614

\* Ces données sont retraitées des incidences présentées en note 1.3.

## 4.1.5 Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Nombre d'actions	Capital d'émission	Primes	Actions propres détenues	Différences de conversion	Réserves de juste valeur (instruments financiers de couverture principale- ment)	Réserves	Résultats consolidés	Capitaux propres part du groupe	Partici- pations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
<b>SOLDE RETRAITÉ AU 30 SEPTEMBRE 2014 *</b>	<b>8 821 551</b>	<b>88 216</b>	<b>8 637</b>	<b>- 11 644</b>	<b>161</b>	<b>- 144</b>	<b>311 327</b>	<b>- 23 389</b>	<b>373 164</b>	<b>356</b>	<b>373 520</b>
Autres éléments du résultat global					125	28			153		153
Écarts actuariels sur engagements de retraite							1 464		1 464		1 464
Résultat net							- 11 536	- 11 536		102	- 11 434
<b>Résultat global total</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>125</b>	<b>28</b>	<b>1 464</b>	<b>- 11 536</b>	<b>- 9 919</b>	<b>102</b>	<b>- 9 817</b>
Distribution de dividendes									0	- 400	- 400
Variation des actions auto-détenues				90			- 6		84		84
Charges liées aux plans d'options							752		752		752
Autres mouvements									0	26	26
Affectation résultat							- 23 389	23 389	0		0
<b>SOLDE RETRAITÉ AU 30 SEPTEMBRE 2015 *</b>	<b>8 821 551</b>	<b>88 216</b>	<b>8 637</b>	<b>- 11 554</b>	<b>286</b>	<b>- 116</b>	<b>290 148</b>	<b>- 11 536</b>	<b>364 081</b>	<b>84</b>	<b>364 165</b>
Autres éléments du résultat global					- 214	195			- 19		- 19
Écarts actuariels sur engagements de retraite							- 1 679		- 1 679		- 1 679
Résultat net							- 7 432	- 7 432		- 78	- 7 510
<b>Résultat global total</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 214</b>	<b>195</b>	<b>- 1 679</b>	<b>- 7 432</b>	<b>- 9 130</b>	<b>- 78</b>	<b>- 9 208</b>
Augmentation de capital	980 172	9 801	12 639						22 440		22 440
Distribution de dividendes									0		0
Variation des actions auto-détenues				5 850			- 5 775		75		75
Charges liées aux plans d'options							1 490		1 490		1 490
Autres mouvements									0	- 47	- 47
Affectation résultat							- 11 536	11 536	0		0
<b>SOLDE AU 30 SEPTEMBRE 2016</b>	<b>9 801 723</b>	<b>98 017</b>	<b>21 276</b>	<b>- 5 704</b>	<b>72</b>	<b>79</b>	<b>272 648</b>	<b>- 7 432</b>	<b>378 956</b>	<b>- 41</b>	<b>378 915</b>

\* Ces données sont retraitées des incidences présentées en note 1.3.

## 4.1.6 Notes annexes aux comptes consolidés

<b>Préambule</b>	<b>90</b>	<b>NOTE 19</b> Instruments financiers	128
<b>NOTE 1</b> Principes comptables	90	<b>NOTE 20</b> Instruments de couverture	129
<b>NOTE 2</b> Faits marquants de l'exercice et périmètre de consolidation	99	<b>NOTE 21</b> Risques de marché	129
		<b>NOTE 22</b> Dettes fournisseurs et comptes rattachés	132
		<b>NOTE 23</b> Autres passifs courants et non courants	132
		<b>NOTE 24</b> Variation du besoin en fonds de roulement	133
<b>Information sectorielle</b>	<b>105</b>	<b>NOTE 25</b> Échéancier des créances et des dettes	133
<b>NOTE 3</b> Informations par secteur opérationnel	106	<b>NOTE 26</b> Chiffre d'affaires	134
		<b>NOTE 27</b> Achats et services extérieurs	135
		<b>NOTE 28</b> Charges de personnel	135
<b>Analyse des principaux postes du bilan</b>	<b>107</b>	<b>NOTE 29</b> Dotations nettes aux amortissements et provisions	136
<b>NOTE 4</b> Écarts d'acquisition	107	<b>NOTE 30</b> Autres charges et produits d'exploitation	136
<b>NOTE 5</b> Immobilisations incorporelles	108	<b>NOTE 31</b> Autres charges et produits opérationnels	137
<b>NOTE 6</b> Tests de dépréciation des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie	109	<b>NOTE 32</b> Résultat financier	137
<b>NOTE 7</b> Immobilisations corporelles	111	<b>NOTE 33</b> Impôts sur les bénéfices et impôts différés	138
<b>NOTE 8</b> Titres mis en équivalence	112	<b>NOTE 34</b> Résultat par action	140
<b>NOTE 9</b> Actifs financiers disponibles à la vente	114		
<b>NOTE 10</b> Autres actifs financiers non courants	115	<b>Autres analyses</b>	<b>141</b>
<b>NOTE 11</b> Stocks et encours	115	<b>NOTE 35</b> Effectifs	141
<b>NOTE 12</b> Contribution des programmes immobiliers à la valeur brute des stocks	116	<b>NOTE 36</b> Engagements hors bilan	141
<b>NOTE 13</b> Clients et comptes rattachés	118	<b>NOTE 37</b> Montant des rémunérations attribuées aux dirigeants et aux membres du Conseil d'Administration	142
<b>NOTE 14</b> Autres actifs courants	118	<b>NOTE 38</b> Identification de la société mère consolidante	143
<b>NOTE 15</b> Trésorerie et équivalents de trésorerie	119	<b>NOTE 39</b> Transactions avec les parties liées	143
<b>NOTE 16</b> Capitaux propres Groupe	119	<b>NOTE 40</b> Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice 2015/2016	144
<b>NOTE 17</b> Provisions	120		
<b>NOTE 18</b> Dettes financières	124		

## Préambule

Pierre et Vacances est une société anonyme à Conseil d'Administration de droit français, cotée sur Euronext Paris.

Les états financiers consolidés reflètent la situation comptable de Pierre et Vacances et de ses filiales (ci-après « le Groupe ») ainsi que

les intérêts dans les entreprises associées et les co-entreprises. Ils sont présentés en euros arrondis au millier le plus proche.

Le Conseil d'Administration a arrêté, le 22 novembre 2016, les états financiers consolidés du Groupe au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2016.

## Note 1 Principes comptables

### 1.1 - Cadre général

En application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, les comptes consolidés de l'exercice 2015/2016 ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS (*International Financial Reporting Standards*) tel qu'adopté par l'Union Européenne au 30 septembre 2016 (référentiel disponible sur [http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm)).

Le référentiel IFRS comprend les normes IFRS, les normes IAS (*International Accounting Standards*), ainsi que leurs interprétations IFRIC (*International Financial Reporting Interpretations Committee*) et SIC (*Standing Interpretations Committee*).

Les normes et interprétations appliquées par le Groupe pour l'exercice 2015/2016 sont les mêmes que celles retenues pour les comptes consolidés de l'exercice 2014/2015 à l'exception de celles adoptées par l'Union Européenne, dont l'application est rendue obligatoire pour l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> octobre 2015 et dont le Groupe n'avait pas fait le choix d'une application par anticipation (cf. paragraphe 1.2 – Évolution du référentiel comptable).

### 1.2 - Évolution du référentiel comptable

De nouvelles normes et interprétations, dont l'application est rendue obligatoire pour l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> octobre 2015, ont été retenues pour l'élaboration des états financiers de l'exercice 2015/2016.

Ces nouvelles normes, interprétations et amendements appliqués sur l'exercice 2015/2016 et non anticipés dans les états financiers de l'exercice 2014/2015 correspondent à :

- ◆ Régimes à prestations définies : cotisations des membres du personnel (Amendements à IAS 19) : applicable pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> février 2015 ;
- ◆ Amendements résultant des processus d'améliorations annuelles des normes IFRS 2010-2012 ;
- ◆ Amendements résultant des processus d'améliorations annuelles des normes IFRS 2011-2013.

La première application de ces textes n'entraîne pas d'impact significatif pour le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

### 1.3 - Application de l'interprétation IFRIC 21 : prise en compte de la contribution à l'audiovisuel public

Afin d'étendre l'application de l'interprétation IFRIC 21 à la contribution à l'audiovisuel public versée par le Groupe dans le cadre de l'exploitation de son parc touristique en France, cette contribution est désormais reconnue en charge en totalité au moment de son exigibilité, soit le 1<sup>er</sup> janvier de l'année civile en cours.

Afin de présenter des données homogènes, les comptes des périodes antérieures ont été modifiés en conséquence :

(en milliers d'euros)	30/09/2014	30/09/2015
Autres actifs courants	- 1 200	- 1 096
Actifs d'impôts différés	413	377
Capitaux propres part du groupe	- 787	- 719
Résultat opérationnel courant		104
Charge d'impôt		- 36

(en milliers d'euros)	30/09/2015 version publiée	Incidence contribution audiovisuelle public	30/09/2015 version retraitée
Autres actifs courants	227 717	- 1 096	226 621
Actifs d'impôts différés	87 183	377	87 560
Capitaux propres part du groupe	364 800	- 719	364 081

## 1.4 - Principe de préparation et de présentation des comptes

Les comptes des sociétés consolidées, établis selon les règles comptables en vigueur dans leurs pays respectifs, sont retraités afin d'être en conformité avec les principes comptables du Groupe.

Toutes les sociétés consolidées par intégration globale le sont de manière récurrente sur la base de comptes annuels ou de situations arrêtés à la date de clôture de l'entreprise consolidante, soit le 30 septembre.

Les comptes consolidés du Groupe ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception des actifs et des passifs suivants qui, lorsqu'ils sont présents à la clôture, sont enregistrés à leur juste valeur : les instruments dérivés, les investissements détenus à des fins de négociation et les actifs financiers disponibles à la vente. La valeur comptable des actifs et des passifs qui font l'objet de couverture de juste valeur est ajustée pour tenir compte des variations de juste valeur attribuable aux risques couverts.

Comme le permet la norme IAS 1 « Présentation des états financiers », le Groupe présente le compte de résultat par nature.

La présentation du résultat opérationnel comprend deux postes « Autres charges opérationnelles » et « Autres produits opérationnels » : ils intègrent principalement des éléments non récurrents tels que des résultats de cessions, des charges de restructuration et des pertes de valeur.

Les postes du bilan sont présentés suivant la classification actifs courants et non courants, passifs courants et non courants. Les actifs destinés à être cédés ou consommés au cours du cycle d'exploitation normal du Groupe ainsi que la trésorerie et les équivalents de trésorerie constituent les actifs courants du Groupe. Les autres actifs constituent les actifs non courants. Les dettes dont l'échéance intervient au cours du cycle d'exploitation normal du Groupe ou dans les douze mois suivant la clôture de l'exercice constituent des dettes courantes. Les autres dettes sont non courantes.

La méthode de présentation du tableau des flux de trésorerie est celle de la méthode indirecte.

## 1.5 - Utilisation d'estimations

L'établissement des comptes consolidés, conformément aux principes comptables internationaux, nécessite la prise en compte, par la Direction du Groupe, d'un certain nombre d'estimations et hypothèses qui ont une incidence sur les montants d'actifs et de passifs et sur les charges et produits du compte de résultat, ainsi que sur les actifs et passifs éventuels mentionnés en annexe.

Les principales estimations faites par la Direction pour l'établissement des états financiers portent sur les hypothèses de recouvrabilité des déficits fiscaux (confère note 33), la détermination des résultats à terminaison des programmes immobiliers, la qualification des contrats de location en contrats de location financement ou en contrats de location simple, la valorisation des *goodwill* et les durées d'utilité des actifs opérationnels, corporels et incorporels.

Ces estimations sont déterminées sur l'hypothèse de la continuité d'exploitation et sont élaborées en fonction des informations

disponibles lors de leur établissement. Il est possible que les montants effectifs se révèlent ultérieurement différents des estimations et hypothèses retenues dans le cadre de la préparation des états financiers présentés.

## 1.6 - Périmètre et méthodes de consolidation

Sont consolidés :

- ◆ par intégration globale, toutes les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce directement ou indirectement un contrôle exclusif en droit ou en fait ;
- ◆ par mise en équivalence, les coentreprises (sociétés exploitées en commun dans le cadre d'un contrôle conjoint), ainsi que les titres des sociétés dans lesquelles le Groupe exerce directement ou indirectement une influence notable sans toutefois exercer le contrôle. Cette influence est présumée lorsque le Groupe détient plus de 20 % des droits de vote.

La méthode de la mise en équivalence prévoit que la participation dans une entreprise associée ou une coentreprise soit initialement comptabilisée au coût d'acquisition, puis ajustée ultérieurement de la part du groupe dans le résultat et les autres éléments du résultat global de l'entreprise associée ou de la coentreprise.

Les quote-parts de résultat net de ces entités sont intégrées dans le compte de résultat consolidé du Groupe, sur une ligne spécifique intitulée « Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence ».

Les résultats des sociétés acquises au cours de la période sont consolidés à compter de la date à laquelle le contrôle (exclusif ou conjoint) ou l'influence notable sont exercés. Les résultats des sociétés cédées au cours de l'exercice sont consolidés jusqu'à la date de leur perte de contrôle ou d'influence notable.

## 1.7 - Méthodes de conversion

### Conversion des transactions libellées en devises

La monnaie fonctionnelle d'une société est la monnaie de l'environnement économique principal dans lequel opère la Société. Les transactions réalisées dans une devise autre que la monnaie fonctionnelle sont converties au cours de change en vigueur au moment de la transaction. À la clôture, les créances et les dettes correspondantes sont converties dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les différences de change qui en résultent sont comptabilisées en résultat.

### Conversion des états financiers établis en devises étrangères

Le bilan des sociétés dont la monnaie fonctionnelle n'est pas l'euro est converti en euro au taux de change de clôture et leur compte de résultat au taux de change moyen de l'exercice.

Les différences de conversion en résultant figurent dans les capitaux propres et seront comptabilisées au compte de résultat de l'exercice durant lequel le contrôle de l'activité sera perdu.



## 1.8 - Regroupement d'entreprises

### Coût d'acquisition des titres

Le coût d'acquisition des titres est égal à la juste valeur des actifs remis et des passifs encourus ou assumés ainsi que des instruments de capitaux propres émis par l'acquéreur à la date de l'acquisition.

Les frais directement attribuables à l'acquisition sont comptabilisés en autres charges opérationnelles au cours de la période pendant laquelle ils sont encourus.

Les compléments de prix sont comptabilisés, dès la date d'acquisition, quelle que soit leur probabilité de paiement, sur la base de leur juste valeur, en dette ou en capitaux propres ; les ajustements ultérieurs devront être comptabilisés en résultat si la comptabilisation initiale était en dette.

### Actifs et passifs identifiables et écart d'acquisition

Lors de leur entrée dans le Groupe, les actifs et les passifs susceptibles d'être évalués séparément sont inscrits au bilan consolidé à leur juste valeur. Les actifs destinés à être revendus sont évalués à leur juste valeur nette du montant des coûts de cession. Les biens destinés à l'exploitation sont évalués à leur juste valeur.

La juste valeur des marques, en tant qu'éléments incorporels identifiables de l'actif, est déterminée par référence aux méthodes multicritères généralement admises en la matière (méthode des redevances, méthode du surprofit et approche par les coûts).

Le montant résultant de l'évaluation des actifs identifiables constitue leur nouvelle valeur brute. Celle-ci sert de base aux calculs ultérieurs des plus ou moins-values en cas de cession, ainsi que des dotations aux amortissements et aux provisions pour perte de valeur.

L'écart d'acquisition représente tout excédent de la somme de la contrepartie transférée et le cas échéant de la valeur des « participations ne donnant pas le contrôle » sur la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise. En fonction de l'option retenue pour la valorisation de ces intérêts lors de la prise de contrôle (juste valeur ou quote-part de l'actif net acquis), l'écart d'acquisition reconnu représente soit la quote-part acquise par le Groupe (écart d'acquisition partiel) soit la part du groupe et la part des participations ne donnant pas le contrôle (écart d'acquisition complet).

Si la différence est positive, elle est enregistrée sous la rubrique « Écarts d'acquisition » pour les sociétés consolidées par intégration globale et dans le poste « Titres mis en équivalence » pour les coentreprises ou les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable. Si la différence est négative, elle est enregistrée directement en résultat.

Si de nouvelles informations conduisent, dans un délai de douze mois qui suit la date d'acquisition, à une nouvelle appréciation des justes valeurs des actifs et des passifs lors de leur entrée dans le bilan consolidé, celles-ci sont modifiées. Il en découle automatiquement une modification de la valeur brute de l'écart d'acquisition.

Lorsque l'acquisition d'une société s'effectue par achats successifs, la participation antérieurement détenue est réévaluée à la juste valeur à la date de prise de contrôle et l'écart avec la valeur nette comptable est comptabilisé en résultat.

### Engagement de rachat des participations ne donnant pas le contrôle

Lorsque le Groupe a consenti à des actionnaires de ses filiales consolidées par intégration globale des options d'achat sur leurs participations, il anticipe cette acquisition complémentaire de titres. Ces engagements sont comptabilisés en dettes financières pour leur valeur actualisée du montant du rachat, avec, pour contrepartie, les participations ne donnant pas le contrôle et pour le solde, les capitaux propres.

### 1.9 - Actifs et passifs en cours de cession

Les actifs et passifs dont la cession a été décidée au cours de la période sont présentés sur une ligne séparée du bilan (« Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés »), dès lors qu'ils sont disponibles en vue de leur vente immédiate et que celle-ci est hautement probable.

Lorsque plusieurs actifs sont destinés à être cédés lors d'une transaction unique, le Groupe d'actifs, et les passifs qui s'y rattachent, est évalué dans sa globalité au montant le plus faible entre la valeur nette comptable et la juste valeur nette des coûts relatifs à la cession. Les actifs non courants classés comme détenus pour la vente ne sont plus amortis.

### 1.10 - Tests de dépréciation des écarts d'acquisition

En application des normes IFRS, les écarts d'acquisition ne sont pas amortissables, mais font l'objet d'un test de dépréciation dès l'apparition d'indices de pertes de valeur, et au minimum une fois par an à la fin de l'exercice, soit au 30 septembre.

Ce test est effectué afin de tenir compte d'éventuelles évolutions ayant pu diminuer la rentabilité et la valeur de ces actifs. De tels événements ou circonstances comprennent des changements significatifs défavorables présentant un caractère durable, affectant l'environnement économique ou les hypothèses et objectifs retenus à la date de l'acquisition.

Les actifs sont regroupés en unités génératrices de trésorerie (UGT). Les UGT correspondent au plus petit Groupe d'actifs générant des flux de trésorerie largement indépendants d'autres groupes d'actifs. Les groupes d'UGT retenus par Pierre & Vacances-Center Parcs pour apprécier la valeur recouvrable des écarts d'acquisition correspondent aux secteurs opérationnels du Groupe utilisés pour analyser ses résultats dans son *reporting* interne.

Ce test de perte de valeur consiste à comparer la valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie (UGT), ou du Groupe d'UGT, à la valeur nette comptable des actifs correspondants y incluant les écarts d'acquisition le cas échéant. Par ces tests de dépréciation, le Groupe s'assure que la valeur recouvrable des écarts d'acquisition n'est pas inférieure à leur valeur nette comptable. La valeur recouvrable correspond à la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de vente et la valeur d'utilité.

Dans le cas d'actif devant faire l'objet d'une cession, la valeur recouvrable est déterminée par référence à la juste valeur diminuée des coûts de vente.

La juste valeur diminuée des coûts de vente correspond au prix de vente qui pourrait être obtenu lors d'une transaction réalisée dans des conditions de marché normales entre des parties bien informées et consentantes, minoré des frais de vente et des coûts de sortie de l'activité. Le prix de cession de l'actif est déterminé par référence à

des transactions similaires récentes ou des évaluations réalisées par des experts indépendants dans une perspective de cession.

La valeur d'utilité correspond aux flux de trésorerie nets futurs actualisés qui seront générés par l'UGT ou le Groupe d'UGT. Les projections de flux de trésorerie sont issues des plans d'affaires élaborés en interne par les secteurs opérationnels sur une période explicite de 5 ans. Au-delà, elles sont estimées par application d'un taux de croissance perpétuelle. Le taux d'actualisation utilisé est déterminé à partir du coût moyen du capital reflétant les appréciations actuelles du marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques à l'actif testé. Ces taux d'actualisation sont des taux après impôts appliqués à des flux de trésorerie après impôts. Leur utilisation aboutit à la détermination de valeurs recouvrables identiques à celles obtenues en utilisant des taux avant impôts appliqués à des flux de trésorerie non fiscalisés.

Une perte de valeur est comptabilisée au compte de résultat si la valeur comptable d'un écart d'acquisition est supérieure à sa valeur recouvrable. La charge de dépréciation est alors enregistrée dans le poste « Autres charges opérationnelles ». Les éventuelles pertes de valeur affectées à un écart d'acquisition ne sont pas réversibles.

### 1.11 - Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles acquises séparément figurent au bilan à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles acquises dans le cadre d'un regroupement d'entreprises sont enregistrées, pour leur juste valeur à la date d'acquisition, séparément de l'écart d'acquisition si elles sont identifiables, c'est-à-dire si elles remplissent l'une des deux conditions suivantes :

- ◆ elles résultent de droits légaux ou contractuels ; ou
- ◆ elles sont séparables de l'entité acquise.

Elles correspondent essentiellement aux marques.

Les immobilisations incorporelles comprennent :

- ◆ les marques que le Groupe a qualifiées d'immobilisations incorporelles à durée de vie indéfinie.

Elles sont inscrites au bilan sur la base d'une valorisation réalisée à leur date d'acquisition par des experts indépendants selon une approche multicritères tenant compte de leur notoriété et de leur contribution future aux résultats. Elles représentent l'essentiel de la valeur nette comptable des immobilisations incorporelles inscrites au bilan consolidé du Groupe. Les marques ne sont donc pas amorties, mais leur valorisation fait l'objet d'un test dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an à la fin de l'exercice, soit au 30 septembre. Une provision pour perte de valeur est constatée si l'application des tests de dépréciation conduit à une évaluation inférieure à leur valeur nette comptable.

Le Groupe détermine la valeur d'utilité de chacune de ses marques en procédant à la mise à jour de leur valorisation, soit selon la méthode utilisée pour les tests de dépréciation des écarts d'acquisition (à savoir une actualisation des flux futurs de

trésorerie générés par l'activité couverte par la marque), soit selon la méthode des redevances (projection à 5 ans des redevances d'une marque). En cas de dépréciation, celle-ci est enregistrée dans la rubrique « Autres charges opérationnelles » du compte de résultat. Cette provision peut être reprise ultérieurement si la valeur d'utilité redevient plus élevée que la valeur nette comptable ;

- ◆ les autres immobilisations incorporelles que le Groupe a qualifiées d'immobilisations à durée de vie définie. Elles concernent essentiellement les concessions et brevets qui correspondent principalement aux licences d'exploitation des logiciels, ainsi que les dépenses liées à des programmes informatiques. Ces immobilisations sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité comprise en général entre 3 et 8 ans. En cas d'indices de perte de valeur, un test de valorisation est systématiquement réalisé.

### 1.12 - Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement sont présentées au bilan en diminution du montant de l'actif au titre duquel elles ont été reçues.

### 1.13 - Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont inscrites au bilan à leur valeur historique d'acquisition ou à leur coût de revient ou encore, dans le cas de biens détenus par des entités faisant l'objet d'une entrée dans le périmètre de consolidation, pour leur juste valeur à leur date d'acquisition par le Groupe sous déduction des amortissements cumulés et des pertes de valeur constatées. Les intérêts des capitaux empruntés pour financer le coût de production d'immobilisations pendant la période précédant leur mise en exploitation sont considérés comme partie intégrante du coût de revient des immobilisations.

Les contrats de location sont qualifiés de location financement et font l'objet d'un retraitement dans les comptes consolidés lorsqu'ils ont pour effet de transférer au Groupe en substance la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de ces biens. L'évaluation du niveau de risque transféré s'effectue au travers de l'analyse des termes du contrat.

Les immobilisations corporelles acquises au travers de contrats de location financement sont présentées à l'actif du bilan pour le plus faible montant entre la valeur de marché de l'actif et la valeur actualisée des loyers futurs. Un amortissement est constaté sur la durée d'utilité du bien, la dette correspondante étant inscrite au passif avec l'enregistrement des intérêts financiers y afférents.

À la différence des contrats de location financement, les contrats de location simple sont constatés au compte de résultat sous forme de loyers dans le poste « Achats et services extérieurs ». Ces loyers portent essentiellement sur des constructions et installations et sont étalés linéairement sur la durée des contrats.

Les engagements de loyers, relatifs au montant total des loyers futurs sur la durée de vie résiduelle des baux, sont indiqués dans la note 36 « Engagements hors bilan ».

À partir de la date de mise en service du bien, les immobilisations corporelles sont amorties linéairement, selon une approche par composants, sur leur durée d'utilité :

Constructions	20-54 ans
Matériel, agencements, installations	5-16 ans
Mobilier	7-12 ans
Autres actifs corporels	3-4 ans

Les actifs immobilisés corporels font l'objet d'une dépréciation lorsque, du fait d'événements ou de circonstances intervenus au cours de l'exercice, leur valeur économique apparaît inférieure à leur valeur nette comptable.

Ainsi, à chaque clôture, le Groupe apprécie s'il existe un indice de perte de valeur relatif à des groupes identifiables d'actifs dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie qui sont largement indépendantes de celles générées par d'autres actifs ou groupes d'actifs. À cet effet, le Groupe analyse par exemple l'évolution du chiffre d'affaires ou du résultat d'exploitation dégagé par ces unités génératrices de trésorerie, ou groupes d'unités génératrices de trésorerie. Dans le cas d'une évolution défavorable significative, le Groupe procède alors à la détermination de la valeur recouvrable de l'ensemble d'actifs considérés. Elle correspond à la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de vente et la valeur d'utilité. La valeur d'utilité est déterminée sur la base de la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés en utilisant la même méthodologie que celle décrite pour les écarts d'acquisition.

En cas de dépréciation, celle-ci est enregistrée dans la rubrique « Autres charges opérationnelles » du compte de résultat et cette provision peut être reprise ultérieurement si la valeur économique redevient plus élevée que la valeur nette comptable.

### 1.14 – Actifs financiers non courants

Cette catégorie comprend principalement les actifs financiers disponibles à la vente, les créances rattachées à des participations, les prêts et les dépôts de garantie qui ont une échéance supérieure à 12 mois.

Les titres de participation dans les sociétés non consolidées sont classés dans la catégorie « Actifs financiers disponibles à la vente », et figurent donc au bilan pour leur juste valeur. Les variations de valeur positives et négatives sont enregistrées directement en capitaux propres. Cette juste valeur correspond pour les titres cotés au cours de Bourse et pour les titres non cotés à une estimation de leur juste valeur. Si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable, les titres sont comptabilisés à leur coût d'acquisition. En cas d'indication objective d'une dépréciation de ces titres (baisse significative ou prolongée), une provision pour dépréciation irréversible est constatée en « Autres charges opérationnelles ».

Les autres immobilisations financières sont comptabilisées au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. S'il existe une indication objective de perte de valeur, une provision pour dépréciation correspondant à la différence entre la valeur nette comptable et la valeur recouvrable est comptabilisée en résultat. Cette provision est réversible si la valeur recouvrable était amenée à évoluer favorablement dans le futur.

### 1.15 – Stocks et travaux en cours

Les stocks comprennent principalement les stocks et travaux en cours de l'activité de promotion immobilière, des actifs destinés à être cédés et des stocks de marchandises destinés à la revente dans le cadre de l'activité touristique du Groupe. À compter du 1<sup>er</sup> octobre 2012, ils incluent également les honoraires de commercialisation supportés par nos entités de promotion immobilière.

Les stocks et travaux en cours sont évalués au plus faible du coût d'achat ou de production et de leur valeur nette probable de réalisation. Si la valeur de réalisation du stock (prix net des frais de commercialisation) est inférieure à la valeur comptable du stock, une provision pour dépréciation est enregistrée à due concurrence.

Le Groupe applique la méthode de l'avancement pour comptabiliser le chiffre d'affaires et les marges de son activité immobilière. L'ensemble des coûts directs afférents aux programmes immobiliers en cours sont stockés, y compris les honoraires de commercialisation et les charges financières (nettes des produits financiers le cas échéant) affectables aux opérations. À la date d'achèvement des travaux, les dépenses engagées non encore facturées sont provisionnées et incorporées aux stocks.

### 1.16 – Créances clients

Compte tenu des activités du Groupe, les créances clients sont à court terme et sont donc comptabilisées à leur valeur nominale.

Ces créances font l'objet d'une dépréciation lorsqu'un débiteur présente des risques de non-solvabilité ou, le cas échéant, lorsque le recouvrement de la créance est contesté ou fait l'objet de retards de paiement anormaux. Les dépréciations sont fondées sur une appréciation individuelle ou statistique de ce risque de non-recouvrement.

Les formules de vente « Propriété Pierre & Vacances » proposées aux acquéreurs de biens immobiliers développés et commercialisés par le Groupe permettent à ces acquéreurs de ne pas décaisser la totalité du coût d'acquisition du bien. Les créances ainsi issues des loyers précomptés sont rémunérées. Elles sont remboursées chaque année par les loyers versés par les sociétés d'exploitation touristique, *via* des délégations parfaites accordées par les propriétaires. Elles font l'objet d'une comptabilisation dans le poste « Autres débiteurs et charges constatées d'avance ».

En outre, dans le cadre de la comptabilisation des contrats selon la méthode de l'avancement, les créances clients incluent :

- ◆ les appels de fonds réalisés auprès des acquéreurs au fur et à mesure de l'avancement des travaux et non encore réglés ;
- ◆ les « facturations à établir » correspondant aux appels de fonds non encore émis au titre des contrats de ventes en l'état futur d'achèvement ;
- ◆ le décalage qui peut exister entre les appels de fonds et l'avancement réel constaté à la clôture de l'exercice. Ces créances ne sont pas exigibles.

### 1.17 - Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie brute, telle que présentée à l'actif du bilan, est constituée des disponibilités et dépôts à vue ainsi que des placements à court terme (SICAV et Fonds Communs de Placement), dont la durée de réalisation est inférieure à 3 mois, qui sont classés en valeurs mobilières de placement. Ces placements répondent aux 4 critères fixés par l'AMF, leur échéance est inférieure à 3 mois, ils sont disponibles à tout moment pour leur montant nominal et le risque de changement de valeur est négligeable.

La trésorerie figurant dans le tableau des flux de trésorerie consolidé est constituée de la trésorerie brute diminuée des découverts bancaires.

Les intérêts courus non échus se rapportant aux éléments constitutifs de la trésorerie nette sont intégrés à la trésorerie nette.

### 1.18 - Titres Pierre et Vacances auto-détenus

Les actions de la société Pierre et Vacances détenues par la mère et/ou par les sociétés du Groupe, quel que soit l'objet de leur détention, sont inscrites pour leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres consolidés. Le résultat de la cession éventuelle des actions d'auto-contrôle est imputé directement dans les réserves consolidées pour leur montant net d'impôt et ne contribue pas au résultat de l'exercice.

### 1.19 - Paiement fondé sur des actions

Les options de souscription et d'achat d'actions attribuées par le Groupe à ses employés et à ses dirigeants donnent lieu à la constatation d'une charge de personnel représentative des services rendus par les bénéficiaires de ces plans. Ainsi, la charge comptabilisée correspond à la juste valeur des options accordées calculée à la date de leur octroi par le Conseil d'Administration selon la méthode de « Black & Scholes ». Cette charge est répartie sur la période d'acquisition des droits en contrepartie d'une augmentation des réserves.

L'attribution d'avantages au personnel au travers de la mise en place d'un Plan d'Épargne d'Entreprise Groupe entre aussi dans le champ de l'IFRS 2 dans la mesure où une décote est accordée lors de l'acquisition des titres par le salarié. Ainsi, dès lors que le prix de souscription accordé aux salariés présente une décote par rapport à la juste valeur de l'action à la date d'attribution, une charge est comptabilisée immédiatement ou sur la période d'acquisition des droits à défaut d'acquisition immédiate.

### 1.20 - Provisions

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe, à la clôture de l'exercice, une obligation du Groupe vis-à-vis d'un tiers, qui résulte d'un fait générateur passé, dont la mesure peut être estimée de manière fiable, et dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire, contractuel ou implicite. Les provisions sont inscrites à la valeur qui représente la meilleure estimation du montant à payer pour éteindre l'obligation. Si le montant ou l'échéance ne peuvent pas être estimés avec suffisamment de fiabilité, alors il s'agit d'un passif éventuel qui fait l'objet d'une information dans les notes annexes.

Ainsi, afin de tenir compte à la fois de ses engagements contractuels et de sa politique d'entretien du parc pris à bail, le Groupe enregistre dans ses comptes des provisions pour frais de rénovation. La comptabilisation de ces provisions est destinée à prendre en compte les coûts de rénovation restant à la charge du Groupe au terme du bail. Elles sont calculées sur la base actualisée de coûts prévisionnels des travaux de rénovation restant à réaliser.

Par ailleurs, dans le cas des restructurations, une obligation est constituée dès lors que la restructuration a fait l'objet d'une annonce et d'un plan formalisé et détaillé, avant la date de clôture.

### 1.21 - Engagements de retraite et autres avantages assimilés

#### Avantages postérieurs à l'emploi

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs participe selon les lois, règlements et usages de chaque pays, à la constitution des retraites de son personnel.

Les sociétés du Groupe versent des cotisations assises sur les salaires à des organismes responsables de ces allocations. Il n'existe alors aucun passif actuariel au titre de ces régimes de retraites. Pour ces régimes à cotisations définies, les paiements effectués par le Groupe sont constatés dans le compte de résultat en charges de la période à laquelle ils sont liés.

Il existe, par ailleurs, dans certaines entités du Groupe des régimes internes de retraites en faveur des salariés. Le passif actuariel correspondant est provisionné dans les comptes consolidés. Il en est de même, en France, des engagements du Groupe vis-à-vis des salariés en matière d'indemnités de fin de carrière. Pour ces régimes à prestations définies, les coûts des prestations sont estimés en utilisant la méthode rétrospective avec salaires de fin de carrière.

Selon cette méthode, le coût des engagements est constaté directement par le résultat de manière à le répartir uniformément sur la durée de services des salariés. Le montant de la provision prend en compte la valeur actuelle des paiements futurs estimés en tenant compte de l'ancienneté, de l'espérance de vie, du taux de rotation du personnel, ainsi que des hypothèses de revalorisation et d'actualisation. Dans le cas de régimes à prestations définies partiellement ou intégralement financés par des cotisations versées à un fonds distinct ou à une compagnie d'assurances, les actifs de ces entités sont évalués à leur juste valeur. Le passif est alors enregistré au bilan, déduction faite de la valeur des actifs du régime qui couvrent cette obligation.

Les écarts actuariels résultent des changements d'hypothèses actuarielles retenues pour les évaluations d'un exercice à l'autre, ainsi que de tout écart constaté sur l'obligation ou sur la valeur des fonds par rapport aux hypothèses actuarielles retenues en début d'exercice. En application de la norme IAS 19 « Avantages au personnel », ces écarts actuariels générés sont comptabilisés en autres éléments du résultat global.

#### Autres avantages à long terme

Dans le cadre de la signature d'accords d'entreprise, le Groupe octroie également à son personnel d'autres avantages à long terme pendant l'emploi tels que des primes et cadeaux séjours dans le parc touristique géré par le Groupe, offerts aux salariés en fonction de leur ancienneté. Ces avantages font également l'objet de provisions qui sont déterminées en procédant à un calcul actuariel comparable à celui effectué pour les provisions pour retraites. Le cas échéant, les écarts actuariels dégagés dans l'année sont amortis immédiatement dans l'exercice de leur constatation.

## Coût des services passés

La modification ou l'introduction d'un nouveau régime d'avantages postérieurs à l'emploi ou d'autres avantages à long terme peuvent entraîner un accroissement de la valeur actuelle de l'obligation au titre des prestations définies pour les services rendus au cours des exercices antérieurs et appelés « coût des services passés ». Ce coût des services passés est comptabilisé immédiatement en charge de l'exercice.

La charge représentative de l'évolution des engagements nets au titre des pensions et autres avantages postérieurs à l'emploi est comptabilisée en résultat opérationnel courant ou en autres produits et charges financières selon la nature du sous-jacent. En effet, l'incidence de la désactualisation des engagements de retraite, net des rendements attendus des actifs en couverture, est constatée dans le poste « Autres charges et produits financiers ».

La part à plus d'un an des provisions pour engagements de retraite et autres avantages assimilés est classée en provisions à caractère non courant et celle à moins d'un an en provisions à caractère courant. Cette part courante correspond aux décaissements que le Groupe estime devoir réaliser dans les douze mois suivant la clôture de l'exercice.

## 1.22 – Emprunts et dettes financières

### Dettes financières

Tous les emprunts sont initialement enregistrés au coût qui correspond à la juste valeur du montant reçu nette des coûts liés à la mise en place de l'emprunt. Par la suite, ces emprunts sont comptabilisés au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, la différence entre le coût et la valeur de remboursement étant comptabilisée dans le compte de résultat sur la durée des emprunts.

Le taux d'intérêt effectif correspond au taux qui permet d'obtenir la valeur comptable d'un emprunt à l'origine en actualisant les décaissements et encaissements de trésorerie futurs sur sa durée de vie. La valeur comptable de l'emprunt à l'origine inclut les coûts de transactions de l'opération ainsi que toutes les primes d'émission éventuelles.

En cas de couverture de la charge d'intérêt future, la dette financière dont les flux sont couverts reste comptabilisée au coût amorti, la variation de valeur de la part efficace de l'instrument de couverture étant enregistrée dans les capitaux propres.

En l'absence de relation de couverture, ou pour la partie inefficace des couvertures, les variations de valeur des instruments financiers dérivés sont enregistrées en résultat financier.

### Emprunts obligataires convertibles de type OCÉANE

Les emprunts obligataires convertibles de type OCÉANE sont considérés comme des instruments financiers composés de deux éléments :

- ◆ une composante obligataire enregistrée en dette ;
- ◆ une composante action enregistrée en capitaux propres.

La composante obligataire est égale à la valeur actualisée de la totalité des coupons dus au titre de l'obligation au taux d'une obligation simple qui aurait été émise au même moment que l'obligation convertible. La valeur de la composante action enregistrée en capitaux propres est calculée par différence avec le montant nominal de l'emprunt obligataire à l'émission. La différence

entre les frais financiers comptabilisés et les montants effectivement décaissés est ajoutée à chaque clôture au montant de la composante dette de sorte qu'à l'échéance, le montant à rembourser en cas de non-conversion corresponde au prix de remboursement.

### Emprunts obligataires à option de remboursement en numéraire et actions nouvelles et/ou existantes (ORNANE)

L'ORNANE s'apparente à une obligation convertible (OCÉANE) qui associe les investisseurs à la progression du cours de Bourse du Groupe par l'attribution d'une prime de surperformance représentative de la différence entre le cours de Bourse à la date de maturité et le nominal de l'obligation.

Le Groupe pourra ainsi être amené à émettre un nombre variable d'actions en fonction du cours de l'action et de l'option de paiement qu'il exerce. En effet, à l'échéance, le Groupe peut, à son choix, appliquer les modalités de remboursement suivantes :

- a) Option 1 : remboursement en actions nouvelles et/ou existantes ;
- b) Option 2 : remboursement du nominal et de la prime de surperformance en numéraire ;
- c) Option 3 : remboursement du nominal et de la prime de surperformance pour partie en numéraire et pour partie en actions nouvelles et/ou existantes.

Par conséquent, la composante optionnelle de l'ORNANE ne respecte pas la condition d'échange d'un montant fixe de trésorerie contre un nombre fixe d'instruments de capitaux propres requis par la norme IAS 32 pour comptabiliser un instrument dérivé en capitaux propres, et doit ainsi être comptabilisée comme un instrument dérivé à la juste valeur par résultat.

Par conséquent, l'ORNANE est une dette obligataire comprenant deux composantes :

- ◆ une composante obligataire, comptabilisée en dette au coût amorti ;
- ◆ une composante actions (dérivé), comptabilisée en dette *mark-to-market*, et dont la juste valeur est déterminée comme la différence entre la juste valeur du contrat hybride et la juste valeur de la composante dette. Ses variations ultérieures de juste valeur sont comptabilisées en résultat financier sur une ligne distincte « Variation de Juste valeur du dérivé de l'ORNANE », telle que présentée dans la note annexe relative au résultat financier.

## 1.23 - Instruments dérivés

Dans le cas d'emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à taux variable, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs couvre sa charge future d'intérêts en utilisant des instruments dérivés tels que des swaps de taux d'intérêt. La politique du Groupe est de réduire son exposition aux fluctuations des taux d'intérêts.

Ces risques font l'objet d'une gestion centralisée qui permet de définir les grandes orientations en matière de couverture. Les positions sont négociées sur des marchés de gré à gré avec des contreparties bancaires de premier rang.

La comptabilité de couverture est applicable si :

- ◆ la relation de couverture est clairement documentée à la date de mise en place ; et
- ◆ l'efficacité de la relation de couverture est démontrée de façon prospective et rétrospective à chaque arrêté comptable.



Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à leur juste valeur. La valeur de marché est établie sur la base des données de marché et elle est confirmée par des cotations d'établissements financiers.

Les variations de juste valeur des instruments ainsi contractés pour la couverture de certaines dettes sont comptabilisées directement dans les capitaux propres pour la partie efficace de la couverture ; en l'absence de relation de couverture, ou pour la partie inefficace des couvertures, les variations de valeur des instruments financiers dérivés sont enregistrées en résultat financier.

### 1.24 - Impôts différés

Toutes les différences temporelles, existantes à la clôture de chaque exercice, entre les valeurs comptables des éléments d'actif et de passif et les valeurs attribuées à ces mêmes éléments pour la détermination du résultat fiscal, génèrent la comptabilisation d'impôts différés calculés selon la méthode du report variable. Les impôts différés sur les différences temporaires et les reports déficitaires sont calculés en fonction des taux votés ou quasi adoptés qui seront en vigueur à la date probable de renversement des différences concernées, si ceux-ci sont fixés, ou des taux d'impôt votés à la date d'arrêté des comptes à défaut. Les effets des modifications de taux d'imposition sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel le changement de taux est décidé.

Les produits d'impôts différés provenant des déficits fiscaux reportables ne sont comptabilisés en impôts différés actifs que dans la mesure où il est probable qu'ils soient utilisés dans un horizon de temps raisonnable.

La charge d'impôt est comptabilisée en résultat sauf l'impôt relatif aux éléments reconnus en capitaux propres qui est comptabilisé directement en capitaux propres.

Les actifs et les passifs d'impôts différés, quelle que soit leur échéance, ne sont pas actualisés et sont compensés lorsqu'ils concernent une même entité fiscale.

### 1.25 - Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance correspondent à des produits perçus ou comptabilisés avant que les prestations et fournitures les justifiant aient été effectuées ou fournies.

Ce poste comprend notamment :

- ◆ les ventes signées chez les notaires relatives à des biens immobiliers non encore livrés, pour la quote-part excédant le chiffre d'affaires calculé à l'avancement ;
- ◆ les « fonds de concours ». En effet, les formules de vente « Propriété Financière Pierre & Vacances » et « Propriété Pierre & Vacances » se caractérisent par la cession des biens immobiliers à des propriétaires, accompagnée de l'engagement pris par le Groupe de verser annuellement des loyers proportionnels aux prix de vente immobiliers. Lorsque les engagements de loyers sont supérieurs aux conditions locatives de marché au moment de la vente, l'excédent de loyer, appelé « fonds de concours », est comptabilisé en diminution du prix de vente du bien immobilier. Ainsi, cette part excédentaire de la marge immobilière est comptabilisée en produits constatés d'avance et, à compter de la livraison, est reprise selon un rythme linéaire sur la durée du bail.

### 1.26 - Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires consolidé comprend :

- ◆ **pour le secteur du tourisme** : la valeur hors taxes des séjours et produits connexes consommés au cours l'exercice, ainsi que les honoraires acquis dans le cadre de son activité de commercialisation. Concernant les résidences gérées en mandat de gestion, seuls les honoraires de gestion facturés au mandant sont intégrés en chiffre d'affaires. Concernant la partie de l'activité de restauration et de commerce alimentaire de Center Parcs, ayant fait l'objet d'une externalisation, les redevances facturées aux prestataires sont intégrées en chiffre d'affaires ;
- ◆ **pour le secteur de l'immobilier** :
  - les ventes réalisées par l'activité de promotion immobilière comptabilisées selon la méthode de l'avancement (cf. note 1.27 « Méthode de dégagement des résultats de l'activité de promotion immobilière ») minorées, à la date de livraison des appartements, du « fonds de concours » (cf. note 1.25 « Produits constatés d'avance ») qui est comptabilisé en produits constatés d'avance pour être repris en chiffre d'affaires sur la durée du bail selon un rythme linéaire,
  - les honoraires de maîtrise d'ouvrage facturés au fur et à mesure de l'avancement des travaux à des opérations de promotion immobilière,
  - les honoraires de commercialisation.

L'ensemble du chiffre d'affaires est évalué à la juste valeur de la contrepartie reçue ou à recevoir, net des rabais, remises et ristournes, de la TVA et des autres taxes. Les prestations de service sont comptabilisées au moment où le service est rendu.

### 1.27 - Méthode de dégagement des résultats de l'activité de promotion immobilière

Notre activité de promotion immobilière s'effectue essentiellement au travers de contrats de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), par lesquels le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol, ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de l'exécution des travaux. Les coûts engagés ou restant à engager, ainsi que le produit des activités ordinaires peuvent être évalués de manière fiable.

En outre, il est à noter que l'acquéreur ne dispose que d'une capacité très limitée à influencer la conception du bien immobilier.

Dès lors, le transfert des risques et avantages inhérents à la propriété des travaux en cours se faisant au fur et à mesure de l'avancement des travaux, le chiffre d'affaires et les marges de l'activité de promotion immobilière sont constatés dans le compte de résultat selon la méthode de l'avancement. Pour l'application de la méthode de l'avancement, le Groupe a défini le taux d'avancement en multipliant le pourcentage d'avancement des travaux, c'est-à-dire le coût des travaux réalisés par rapport au coût des travaux budgétés, avec le pourcentage du chiffre d'affaires des ventes signées chez le notaire.

Pour les programmes en cours et non livrés, lorsque la situation à terminaison est une perte, une provision pour pertes à terminaison, tenant compte des hypothèses les plus probables, est immédiatement constatée en provision.



### 1.28 - Charges de personnel

Les charges de personnel comprennent l'ensemble des montants versés ou provisionnés par le Groupe, y compris la participation des salariés et les charges liées aux paiements fondés sur des actions.

Elles comprennent également le crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi mis en place par la 3<sup>e</sup> loi de finances rectificative pour 2012 à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013. Cette mesure prévoit l'application d'un crédit d'impôt de 4 % calculé par année civile assis sur les rémunérations inférieures ou égales à 2,5 fois le SMIC versées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 ; le taux a été porté à 6 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014. Un produit à recevoir est comptabilisé au rythme de l'engagement des charges de rémunérations correspondantes en déduction des charges de personnel.

### 1.29 - Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel inclut l'ensemble des produits et des coûts directement liés aux activités du Groupe, que ces produits et ces charges soient récurrents ou qu'ils résultent de décisions ou d'opérations ponctuelles.

Le résultat opérationnel courant est un agrégat intermédiaire qui doit permettre de faciliter la compréhension de la performance opérationnelle de l'entreprise, et sa comparabilité d'une période à l'autre.

Les autres produits et charges opérationnels répondent à la recommandation de l'AMF. Ils présentent uniquement des événements qui, de par leur fréquence, leur montant ou leur nature, sont susceptibles d'affecter la pertinence du suivi des performances opérationnelles du Groupe. Ce poste inclut des plus ou moins-values de cession d'actifs non courants, des dépréciations d'actifs non courants corporels et incorporels, des charges de restructuration ainsi que des coûts relatifs à des litiges d'une matérialité significative pour le Groupe.

### 1.30 - Impôts sur le résultat

La charge et le produit d'impôt sur le résultat comprend l'impôt exigible, la Contribution à la Valeur Ajoutée des Entreprises et l'impôt différé qui résulte des décalages temporaires d'imposition et des retraitements de consolidation, dans la mesure où la situation fiscale des sociétés le justifie.

La loi de finances pour 2010, votée en décembre 2009, introduit une contribution économique territoriale (CET) en remplacement de la

taxe professionnelle (TP). La CET a deux composantes : la contribution foncière des entreprises (CFE) et la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE). La CFE, dont le montant est fonction de la valeur locative des biens passibles de taxe foncière, présente des similitudes importantes avec la taxe professionnelle, de ce fait assimilable comptablement à une charge opérationnelle. La CVAE est assise sur la valeur ajoutée résultant des comptes sociaux, et présente des caractéristiques la rapprochant d'un impôt sur le résultat au regard d'IAS 12.

Suite à l'avis du Conseil National de la Comptabilité publié le 14 janvier 2010, le Groupe a décidé de traiter dans ses comptes la CVAE comme un impôt sur le résultat.

### 1.31 - Résultat par action

Le résultat par action est obtenu en divisant le résultat net part du groupe par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice, sous déduction des actions Pierre et Vacances auto-détenues inscrites en diminution des capitaux propres. Le nombre moyen d'actions en circulation au cours de l'exercice est le nombre d'actions ordinaires en circulation au début de l'exercice, ajusté du nombre d'actions ordinaires rachetées ou émises au cours de l'exercice.

Pour le calcul du résultat net dilué, le résultat net part du groupe de l'exercice et le nombre moyen pondéré d'actions sont ajustés de l'incidence maximale de la conversion des éléments dilutifs en actions ordinaires. Est donc intégrée au calcul du résultat par action l'incidence de l'émission future éventuelle d'actions y compris celles résultant de la conversion d'instruments donnant un accès différé au capital de la société consolidante.

L'incidence à la baisse due à l'existence d'instruments pouvant donner accès au capital est déterminée en retenant l'ensemble des instruments dilutifs émis, quel que soit leur terme et indépendamment de la probabilité de conversion en actions ordinaires, et en excluant les instruments relatifs.

Pour les exercices présentés, les instruments dilutifs existants comprennent des options de souscription d'actions et d'achat d'actions, ainsi que des attributions d'actions gratuites. Les effets dilutifs des options de souscription d'actions et d'achat d'actions sont calculés selon la méthode du « rachat d'actions » d'après laquelle les fonds qui seront recueillis lors de l'exercice ou de l'achat sont supposés être affectés en priorité au rachat d'actions Pierre et Vacances au prix de marché.

## Note 2 Faits marquants de l'exercice et périmètre de consolidation

### 2.1 - Principaux faits marquants de l'exercice 2015/2016

#### Structure financière

##### Refinancement

Le 14 mars 2016, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a signé avec ses partenaires bancaires une nouvelle ligne revolving de 200 millions d'euros refinançant par anticipation le crédit syndiqué à échéance 2019.

Le Groupe dispose ainsi d'une ligne de crédit confirmée, remboursable *in fine*, d'un montant supérieur au résiduel de l'ancien crédit syndiqué amortissable (142,5 millions d'euros au 30 septembre 2016), et à un taux inférieur. La maturité est allongée à 2021, postérieure à celle de l'ORNANE (2019).

##### Première émission obligataire sur le marché du placement privé européen

Le 19 juillet 2016, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a émis un emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP » non coté. L'émission d'un montant total de 60 millions d'euros, à échéance décembre 2022 et assortie d'un coupon à 4,25 %, a été souscrite par des investisseurs institutionnels français.

Cette opération a permis au Groupe d'optimiser sa structure financière en échelonnant ses dettes et de diversifier ses sources de financement.

#### Partenariat stratégique avec le groupe HNA Tourism

Le 30 mars 2016, le groupe chinois HNA Tourism a souscrit à une augmentation de capital réservée représentant 10 % du capital de Pierre et Vacances SA post-opération, soit 980 172 actions nouvelles au prix unitaire de 25,18 euros. À l'issue de cette opération, la participation individuelle en capital et en droits de vote de la société S.I.T.I (holding contrôlée par M. Gérard BREMOND) s'établit respectivement à 39,83 % et 56,42 % de Pierre et Vacances SA <sup>(9)</sup>.

La prise de participation du groupe HNA Tourism au capital de Pierre et Vacances SA s'inscrit dans le cadre des accords de partenariat signés le 6 novembre 2015, visant à développer en Chine des destinations touristiques adaptées des concepts Center Parcs et Pierre & Vacances.

##### Avancement des projets de développement

Les groupes Pierre & Vacances-Center Parcs et HNA Tourism ont signé des lettres d'intention, le 4 juillet 2016 pour l'acquisition de trois terrains à proximité de Shanghai et de Beijing, et le 18 novembre 2016 pour un terrain complémentaire en bord de mer dans le Sud de la Chine.

Parallèlement, des accords ont été conclus avec trois grands distributeurs chinois : Ctrip, Caissa, et Tuniu.com. 15 sites français de Pierre & Vacances, Center Parcs et Adagio seront ainsi commercialisés auprès de touristes chinois. Des premières réservations touristiques ont depuis été engrangées.

#### Croissance externe

##### Acquisition de la société « La France du Nord au Sud »

Le 27 avril 2016, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a annoncé l'acquisition de « La France du Nord au Sud », acteur reconnu du marché de la distribution en ligne de la location de vacances en France et en Espagne.

L'intégration de cette société permet à maeva.com (plateforme on-line de distribution et de gestion locative pour compte de tiers) d'accélérer sa montée en puissance en multipliant par 10 son offre de produits touristiques, soit un portefeuille global de 25 000 hébergements (résidences de tourisme, villages de vacances, maisons, villas, campings, chalets, hôtels, appartements de particuliers).

En proposant une offre unique et totalement intégrée de la gestion d'appartements et maisons à leur commercialisation optimisée et leur exploitation sur site, maeva.com se positionne en acteur de premier plan sur les marchés B2C et C2C de la location de vacances.

#### Projets de développement/rénovation de Center Parcs

##### Financement de l'extension du 6<sup>e</sup> Center Parcs allemand d'Allgäu (Baden-Württemberg)

Dans le cadre de la diversification européenne de ses SCPI, le Groupe « La Française » s'est porté acquéreur, le 11 mars 2016, de 250 cottages du futur Center Parcs allemand d'Allgäu, ainsi que d'équipements de loisirs d'accompagnement.

Cette acquisition complète celle du groupe Eurosic en novembre 2015, de 750 cottages et des équipements récréatifs centraux du Domaine.

L'ouverture est prévue fin 2018.

##### Extension du Domaine Center Parcs des Trois Forêts en Moselle-Lorraine

Le 24 mars 2016, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a vendu en état futur d'achèvement au groupe MACSF un bloc de 163 cottages constituant la dernière tranche du Domaine des Trois Forêts.

La livraison des cottages est prévue à l'été 2017.

##### Rénovation du Domaine Sunparks de Vielsalm (Ardennes belges)

Dans le cadre d'accords conclus avec le propriétaire actuel du Domaine de Vielsalm, Foncière des Murs, la banque KBC s'est portée acquéreur, dans le cadre de la rénovation du Domaine, d'un bloc de 177 cottages en octobre 2015. Cette vente s'ajoute à la commercialisation immobilière des cottages rénovés auprès d'investisseurs individuels.

#### Projets de développement en Espagne

En décembre 2015, la filiale espagnole du groupe Eurosic a signé un accord-cadre avec le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs pour se porter acquéreur de sites touristiques, en confier l'exploitation au Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, puis les revendre auprès de clientèles individuelles.

Dans le cadre de cet accord, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a cédé début avril 166 appartements qu'il détenait sur le site de Manilva.

(9) Sur la base d'un capital avant opération composé de 8 821 551 actions représentant 12 856 840 droits de vote bruts (données au 29 février 2016).

## 2.2 - Principales variations de périmètre de consolidation

### Principales variations de périmètre de consolidation intervenues au cours de l'exercice 2015/2016

#### Tourisme : acquisition de la société « La France du Nord au Sud »

Le 13 avril 2016, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a acquis de la totalité des actions de la société « La France du Nord au Sud » sur laquelle il exerce depuis cette date un contrôle exclusif. Cette

filiale est par conséquent consolidée par intégration globale à compter de sa date de prise de contrôle.

Cette acquisition n'ayant pas d'incidence significative sur les comptes consolidés du Groupe, ces derniers n'ont pas fait l'objet de production de données pro forma comparatives.

Le Groupe a procédé à l'évaluation de la juste valeur des actifs et des passifs acquis, l'ayant principalement conduit à reconnaître un actif incorporel, représentatif de la technologie acquise et qui avait été développé en interne par la société cible. La date d'acquisition étant très proche de la clôture semestrielle de la cible, et en l'absence d'événements significatifs intervenus entre cette date et la date d'acquisition (13 avril 2016), le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs s'est basé sur les données au 1<sup>er</sup> avril 2016 pour procéder à l'évaluation des actifs et passifs acquis.

Les actifs et passifs identifiables acquis se présentent de la façon suivante :

(en milliers d'euros)	Valeur nette comptable avant regroupement	Ajustement à la juste valeur	Juste valeur
Passif net acquis au 1 <sup>er</sup> avril 2016			
Immobilisations incorporelles	1	800	801
Immobilisations corporelles	38		38
Immobilisations financières	383		383
Clients et comptes rattachés	994		994
Autres actifs courants	31		31
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 454		2 454
Provisions pour risques et charges (courantes et non courantes)	- 15	- 131	- 146
Passifs d'impôts différés	0	- 230	- 230
Autres passifs non courants	- 2		- 2
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	- 3 410		- 3 410
Autres passifs courants	- 1 913		- 1 913
<b>TOTAL PASSIF NET ACQUIS</b>	<b>- 1 439</b>	<b>439</b>	<b>- 1 000</b>
<b>PRIX D'ACQUISITION DES TITRES</b>			<b>4 804</b>
<b>ÉCART D'ACQUISITION</b>			<b>5 804</b>

L'incidence relative aux acquisitions de filiales mentionnée dans le Tableau des Flux de Trésorerie consolidé (décaissement net de 2 350 milliers d'euros) s'analyse comme étant le prix payé d'acquisition des titres de la Société (4 804 milliers d'euros), minoré de la trésorerie acquise en date de prise de contrôle (2 454 milliers d'euros).

Par ailleurs, sur la base des comptes sociaux arrêtés au 30 septembre 2015, le total bilan de la Société acquise ressort à 4,4 millions d'euros et le volume d'affaires géré sur 12 mois à 25 millions d'euros.

#### Autres évolutions intervenues au cours de l'exercice 2015/2016

En outre, au cours de l'exercice 2015/2016, le Groupe a poursuivi sa politique de rationalisation et de simplification des organigrammes opérationnels et juridiques, qui s'était traduite par la création de nouvelles sociétés ou par des mouvements internes de périmètre (fusions et dissolution par confusion de patrimoine).

### Principales variations de périmètre de consolidation intervenues au cours de l'exercice 2014/2015

Aucune variation de périmètre significative n'est intervenue au cours de l'exercice 2014/2015.

## 2.3 - Liste des principales entités consolidées

### Sociétés françaises

Forme Juridique	Sociétés	Méthode de consolidation *	% intérêt au 30/09/2016	% intérêt au 30/09/2015
<b>Holding</b>				
SA	Pierre & Vacances	Société mère	100,00 %	100,00 %
SNC	Pierre & Vacances FI	IG	100,00 %	100,00 %
GIE	PV-CP Services	IG	100,00 %	100,00 %
<b>Tourisme France</b>				
SA	Pierre & Vacances Tourisme Europe	IG	100,00 %	100,00 %
<b>Center Parcs</b>				
SAS	Center Parcs Holding Belgique	IG	100,00 %	100,00 %
<b>IMMOBILIER</b>				
SAS	PV-CP Immobilier Holding SAS	IG	100,00 %	100,00 %
SAS	Pierre & Vacances Senioriales Programme Immobilier	IG	100,00 %	100,00 %
SARL	Pierre & Vacances Transactions	IG	100,00 %	100,00 %
<b>Chine</b>				
BV	PV-CP China Holding B.V	IG	100,00 %	0,00 %
Limited liability company	PVCP China Company Limited	IG	100,00 %	0,00 %
Limited liability company	PVCP China Real Estate Brokerage Company Limited	IG	100,00 %	0,00 %
Limited liability company	HNA PV Tourism Company Limited	MEE	40,00 %	0,00 %
<b>TOURISME</b>				
<b>Tourisme France</b>				
SARL	Clubhotel	IG	100,00 %	100,00 %
SASU	La France du Nord au Sud	IG	100,00 %	0,00 %
SA	Clubhotel Multivacances	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Commerce Patrimoine Cap Esterel	IG	100,00 %	100,00 %
SA	Compagnie Hôtelière Pierre & Vacances	IG	100,00 %	100,00 %
SAS	Holding Rénovation Tourisme	N/A	0,00 %	100,00 %
SNC	NLD	N/A	0,00 %	50,00 %
SAS	Orion	IG	100,00 %	100,00 %
SAS	Pierre & Vacances Esterel Développement	IG	100,00 %	100,00 %
SA	PV-CP Distribution	IG	100,00 %	100,00 %
SAS	Pierre & Vacances Rénovation Tourisme	IG	100,00 %	100,00 %
SAS	PV-CP City	IG	100,00 %	100,00 %
SAS	PV-CP Holding Exploitation	IG	100,00 %	100,00 %
SAS	PV-CP Gestion Exploitation	IG	100,00 %	100,00 %
SAS	PV Résidences & Resorts France	IG	100,00 %	100,00 %
SAS	SET Pierre & Vacances Guadeloupe	IG	100,00 %	100,00 %
SAS	SET Pierre & Vacances Martinique	IG	100,00 %	100,00 %
SARL	SGRT	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	SICE	IG	100,00 %	100,00 %
SARL	Société de Gestion des Mandats	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Société Hôtelière de l'Anse à la Barque	IG	100,00 %	100,00 %
SA	Sogire	IG	100,00 %	100,00 %

\* IG : intégration globale. MEE : mise en équivalence. N/A : non applicable.

Forme Juridique	Sociétés	Méthode de consolidation *	% intérêt au 30/09/2016	% intérêt au 30/09/2015
<b>Adagio</b>				
SAS	Adagio	MEE	50,00 %	50,00 %
SAS	Adagio Formations & Prestation de Services	MEE	50,00 %	50,00 %
<b>Center Parcs</b>				
SAS	Center Parcs Resorts France	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Domaine du Lac d'Ailette	IG	100,00 %	100,00 %
<b>IMMOBILIER</b>				
<b>Immobilier France</b>				
SNC	Avoriaz Équipements	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Avoriaz Maeva Loisirs	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Avoriaz Pierre & Vacances Loisirs	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Avoriaz Résidences MGM Loisirs	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Avoriaz Résidences MGM Loisirs II	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Biarritz Loisirs	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Belle Dune Village	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Bois de la Mothe Chandener Cottages	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Bois de la Mothe Chandener Équipements	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Bois de la Mothe Chandener Foncière	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Caen Meslin Loisirs	MEE	40,00 %	40,00 %
SNC	Chamonix Loisirs	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Chaumont Cottages	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Colmar Loisirs	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Dhuizon Loisirs	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Flaine Montsoleil Centre	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Flaine Montsoleil Extension	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales Boulou	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales Charleval	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Bassan	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Bracieux	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Cavillargues	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Cevennes – St Privat des Vieux	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Gonfaron	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales d'Izon	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Jonquières	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Juvignac	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de la Celle	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de la Côte d'Azur – Grasse	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Medis	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Montagnac	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Nandy	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Paradou	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Pont Aven	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Pringy	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Rambouillet	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Soulac	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Vias	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales des Landes – Hinx	IG	100,00 %	100,00 %

\* IG : intégration globale. MEE : mise en équivalence. N/A : non applicable.

Forme Juridique	Sociétés	Méthode de consolidation *	% intérêt au 30/09/2016	% intérêt au 30/09/2015
SCI	Les Senioriales St Julien des Landes	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de St Laurent de la Prée	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales en Ville de Bruges	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales en Ville Cenon	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales en Ville de Luce	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales en Ville de Marseille – St Loup	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales en Ville de Perpignan	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales en Ville de Saint Avertin	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales en Ville d’Emerainville	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales en Ville Manosque	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales en Ville de Mions	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Pollestres	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales Ville de Nîmes	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales Teyran	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	SCI Les Senioriales Ville de Castanet	MEE	50,00 %	50,00 %
SNC	Les Senioriales Ville de Dijon	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Les Senioriales Ville de Tourcoing	MEE	50,00 %	50,00 %
SCI	Les Senioriales du Pornic	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales Ville de St Etienne	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales Ville de Soustons	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales Ville de Rillieux la Pape	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	SCI Les Senioriales de Pourrières	IG	100,00 %	0,00 %
SCCV	Les Senioriales de Mordelles	IG	100,00 %	0,00 %
SNC	Les Senioriales en ville de Saint Palais	IG	100,00 %	0,00 %
SCCV	Les Senioriales en Ville de Noisy Le Grand	IG	100,00 %	0,00 %
SNC	Les Senioriales en Ville de Sannois	IG	100,00 %	0,00 %
SCCV	SCCV Toulouse Ponts Jumeaux A1	MEE	50,00 %	50,00 %
SCCV	SCCV Palaiseau RT	MEE	50,00 %	0,00 %
SAS	Les Villages Nature de Val d’Europe	MEE	50,00 %	50,00 %
SCI	Montrouge Développement	MEE	50,00 %	50,00 %
SCCV	Nantes Russeil	MEE	50,00 %	50,00 %
SARL	Peterhof II	IG	100,00 %	100,00 %
SA	Pierre & Vacances Conseil Immobilier	IG	100,00 %	100,00 %
SARL	Pierre & Vacances Courtage	IG	100,00 %	100,00 %
SA	Pierre & Vacances Développement	IG	100,00 %	100,00 %
SAS	Pierre & Vacances Senioriales Promotion et Commercialisation	IG	100,00 %	100,00 %
SAS	Pierre & Vacances Senioriales Exploitation	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Presqu’île de La Touques	IG	100,00 %	100,00 %
SAS	Foncière Presqu’île de La Touques	MEE	50,00 %	50,00 %
SNC	CP Centre Est	IG	100,00 %	100,00 %
SAS	Tourisme et Rénovation	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Villages Nature Hébergements	MEE	50,00 %	50,00 %
SNC	SNC Villages Nature Hébergements II	MEE	50,00 %	50,00 %
SNC	SNC Villages Nature Équipements I	MEE	50,00 %	50,00 %
SNC	SNC Villages Nature Équipements II	MEE	50,00 %	50,00 %
SAS	Villages Nature Tourisme	MEE	50,00 %	50,00 %
SNC	Nature hébergement I	MEE	37,50 %	37,50 %
SARL	Villages Nature Management	MEE	50,00 %	50,00 %

\* IG : intégration globale. MEE : mise en équivalence. N/A : non applicable.



Forme Juridique	Sociétés	Méthode de consolidation *	% intérêt au 30/09/2016	% intérêt au 30/09/2015
<b>Center Parcs</b>				
SNC	Ailette Équipement	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Bois des Harcholins Foncière	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Bois des Harcholins Spa	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Bois des Harcholins Village	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Bois des Harcholins Village II	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Bois Francs Foncière	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Roybon Cottages	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Roybon Équipements	IG	100,00 %	100,00 %
<b>AUTRES</b>				
SAS	Pierre & Vacances Investissement 24	IG	100,00 %	100,00 %
SAS	Pierre & Vacances Marques	IG	100,00 %	100,00 %

\* IG : intégration globale. MEE : mise en équivalence. N/A : non applicable.

## Sociétés étrangères

Forme Juridique	Sociétés	Pays	Méthode de consolidation *	% intérêt au 30/09/2016	% intérêt au 30/09/2015
<b>HOLDING</b>					
<b>Center Parcs</b>					
NV	Center Parcs Europe	Pays-Bas	IG	100,00 %	100,00 %
GmbH	Center Parcs Deutschland Kunden-Center	Allemagne	IG	100,00 %	100,00 %
GmbH	Center Parcs Germany	Allemagne	IG	100,00 %	100,00 %
BV	Center Parcs Germany Holding	Pays-Bas	IG	100,00 %	100,00 %
GmbH	Center Parcs Medebach Beteiligungs	Allemagne	IG	100,00 %	100,00 %
BV	Center Parcs NL Holding	Pays-Bas	IG	100,00 %	100,00 %
BV	Center Parcs Participations	Pays-Bas	IG	100,00 %	100,00 %
GmbH & Co.KG	Center Parcs Service	Allemagne	IG	100,00 %	100,00 %
BV	Center Parcs Sunparks	Pays-Bas	IG	100,00 %	100,00 %
GmbH	Pierre & Vacances Center Parcs Suisse	Suisse	IG	100,00 %	100,00 %
BV	PVCP Support Services	Pays-Bas	IG	100,00 %	100,00 %
GmbH	PVCP Holding Germany GmbH	Allemagne	IG	100,00 %	0,00 %
<b>TOURISME</b>					
<b>Center Parcs</b>					
GmbH	Center Parcs Allgäu	Allemagne	IG	94,00 %	94,00 %
NV	Center Parcs België	Belgique	IG	100,00 %	100,00 %
GmbH	Center Parcs Bungalowpark Allgau	Allemagne	IG	100,00 %	0,00 %
GmbH	Center Parcs Bungalowpark Bispingen	Allemagne	IG	100,00 %	100,00 %
GmbH	Center Parcs Bungalowpark Bostalsee	Allemagne	IG	100,00 %	100,00 %
GmbH	Center Parcs Entwicklungsgesellschaft	Allemagne	IG	100,00 %	100,00 %
GmbH	Center Parcs Bungalowpark Heilbachsee	Allemagne	IG	100,00 %	100,00 %
GmbH	Center Parcs Bungalowpark Hochsauerland	Allemagne	IG	100,00 %	100,00 %
GmbH	Center Parcs Leisure Deutschland	Allemagne	IG	100,00 %	100,00 %
NV	Center Parcs Netherlands	Pays-Bas	IG	100,00 %	100,00 %
NV	CP SP België	Belgique	IG	100,00 %	100,00 %
GmbH	Sunparks Bungalowpark Nordseeküste	Allemagne	IG	100,00 %	100,00 %
SA	Foncière Loisirs Vielsalm	Belgique	IG	100,00 %	0,00 %
NV	Center Parcs Ardennen	Belgique	IG	100,00 %	100,00 %
NV	Sunparks Vielsalm	Belgique	IG	100,00 %	100,00 %

Forme Juridique	Sociétés	Pays	Méthode de consolidation *	% intérêt au 30/09/2016	% intérêt au 30/09/2015
NV	Sunparks Leisure	Belgique	IG	100,00 %	100,00 %
<b>Adagio</b>					
GmbH	Adagio Deutschland	Allemagne	MEE	50,00 %	50,00 %
Ltd	Adagio Hotels UK	Royaume Uni	MEE	50,00 %	50,00 %
GmbH	New City Aparthotels Betriebs	Autriche	MEE	50,00 %	50,00 %
SARL	New City Suisse	Suisse	MEE	50,00 %	50,00 %
Srl	Adagio Italia	Italie	MEE	50,00 %	50,00 %
SA	Pierre & Vacances Exploitation Belgique	Belgique	IG	100,00 %	100,00 %
<b>Orion</b>					
SA	Orion Exploitation Bruxelles Belliard	Belgique	N/A	0,00 %	100,00 %
SL	SET Orion	Espagne	IG	100,00 %	100,00 %
<b>Tourisme autres</b>					
Srl	Part House	Italie	MEE	55,00 %	55,00 %
Srl	Pierre & Vacances Italia	Italie	IG	100,00 %	100,00 %
Ltd	Worldwide Invest Management	Royaume Uni	IG	90,00 %	90,00 %
Ltd	P&V Sales & Marketing UK	Royaume Uni	IG	100,00 %	100,00 %
SL	Pierre & Vacances Maeva Distribution España	Espagne	IG	100,00 %	100,00 %
SL	SET Pierre & Vacances España	Espagne	IG	100,00 %	100,00 %
<b>IMMOBILIER</b>					
SL	Bonavista de Bonmont	Espagne	IG	100,00 %	100,00 %
SL	Pierre & Vacances Développement España	Espagne	IG	100,00 %	100,00 %
SL	Pierre & Vacances Inversion Inmobiliaria	Espagne	IG	100,00 %	100,00 %
Srl	Résidence City	Italie	IG	100,00 %	100,00 %
SA	SDRT Immo	Maroc	MEE	25,00 %	25,00 %
<b>AUTRES</b>					
GmbH	Center Parcs Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee	Allemagne	IG	90,00 %	90,00 %
GmbH	Pierre & Vacances Center Parcs Immobilien	Allemagne	IG	100,00 %	100,00 %
BV	Center Parcs Netherlands 2	Pays-Bas	IG	100,00 %	100,00 %
BV	Multi Resorts Holding	Pays-Bas	IG	100,00 %	100,00 %
BV	Center Parcs Development	Pays-Bas	IG	100,00 %	100,00 %
BV	Pierre & Vacances Center Parcs Vastgoed	Pays-Bas	IG	100,00 %	100,00 %
SAS	Pierre & Vacances Maroc	Maroc	IG	100,00 %	100,00 %

\* IG : intégration globale. MEE : mise en équivalence. N/A : non applicable.

## Information sectorielle

Basée sur l'organisation interne du Groupe, l'information sectorielle se décline d'une part en une activité Touristique et d'autre part en une activité Immobilière. Ce découpage reflète l'organisation opérationnelle des activités du Groupe en termes de direction et de pilotage opérationnel.

Le Groupe développe ses activités à travers deux métiers complémentaires :

- ◆ le secteur immobilier, qui a pour mission d'accroître l'offre des destinations touristiques et d'adapter le parc de résidences et villages existants aux évolutions des attentes du client. Il regroupe

les activités de construction et de commercialisation auprès d'investisseurs particuliers d'appartements et maisons neuves ou rénovées. Les programmes immobiliers actuellement développés sont principalement situés en France, et en Allemagne. Des programmes relatifs à la rénovation d'actifs touristiques exploités sous les marques Center Parcs et Sunparks sont également en cours de développement aux Pays-Bas, en Allemagne et en Belgique. Il comprend également le développement des Senioriales, qui est spécialisé dans la construction et la commercialisation de résidences situées en France et destinées à une clientèle de seniors actifs. Les maisons et appartements sont vendus en pleine propriété ;

- ◆ le secteur touristique désigné « Tourisme Europe », qui regroupe l'exploitation des résidences et villages commercialisés sous les marques Pierre & Vacances, Adagio, Center Parcs et Sunparks, situés en Europe et principalement en France, aux Pays-Bas, en Allemagne, en Belgique, en Espagne et dans une moindre mesure au Portugal.

Au sein de chaque secteur, une organisation par pays assure le suivi opérationnel des activités. Le chiffre d'affaires et le total des actifs non courants sur la France, pays où se situe le siège social de la société mère, s'élèvent respectivement à 881 697 milliers d'euros, et à 469 876 milliers d'euros.

Le chiffre d'affaires entre pôles d'activités est effectué à des conditions normales de marché. Aucun client n'atteint à lui seul une part significative du chiffre d'affaires du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

Les actifs non affectés incluent les investissements et placements financiers, les autres actifs à caractère financier, les créances d'impôt (courant et différé) et les actifs non courants.

Les passifs non affectés incluent les dettes financières et la dette d'impôt courant et différé.

### Note 3 Informations par secteur opérationnel

À compter du 1<sup>er</sup> octobre 2014, en application de la norme IFRS 11, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs consolide désormais selon la méthode de la mise en équivalence l'ensemble des sociétés dans lesquelles il exerce un contrôle conjoint avec des partenaires. Ces entités étaient auparavant consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle.

Cette modification affecte tous les postes des états financiers, sans incidence sur le résultat net de la période.

Par ailleurs, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs continue d'appliquer la méthode de l'intégration proportionnelle dans son reporting opérationnel interne, cette dernière permettant une

meilleure appréciation de la performance économique du Groupe et des indicateurs clés.

Pour cette raison, le Groupe continue d'utiliser la méthode de l'intégration proportionnelle dans la publication de l'information sectorielle présentée en annexe des comptes consolidés, ainsi qu'au niveau du rapport de gestion qui intègre également un tableau de réconciliation avec le compte de résultat aux normes IFRS.

L'incidence de l'application d'IFRS 11 est par ailleurs indiquée à la droite du tableau présenté ci-après, permettant de faire le lien avec les données publiées dans les états financiers consolidés.

(en milliers d'euros)	2015/2016					
	TOURISME	IMMOBILIER	Non affecté	Total reporting opérationnel <sup>(1)</sup>	Incidence IFRS 11	Total
Chiffre d'affaires de l'activité	1 280 080	197 438	-	1 477 518	- 51 880	1 425 638
Chiffre d'affaires entre groupes d'activités	- 26 704	- 26 594	-	- 53 298	284	- 53 014
<b>Chiffre d'affaires externe</b>	<b>1 253 376</b>	<b>170 844</b>	<b>0</b>	<b>1 424 220</b>	<b>- 51 596</b>	<b>1 372 624</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>25 083</b>	<b>7 270</b>	<b>0</b>	<b>32 353</b>	<b>9 577</b>	<b>41 930</b>
Autres charges et produits opérationnels	- 3 036	- 1 317	- 892	- 5 245	824	- 4 421
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>22 047</b>	<b>5 953</b>	<b>- 892</b>	<b>27 108</b>	<b>10 401</b>	<b>37 509</b>
<b>Charges d'amortissement</b>	<b>- 42 782</b>	<b>- 306</b>	<b>0</b>	<b>- 43 088</b>	<b>819</b>	<b>- 42 269</b>
Charges de dépréciation d'actifs nettes des reprises	17	0	0	17	0	17
<b>Investissements corporels et incorporels</b>	<b>26 377</b>	<b>4 469</b>	<b>6 940</b>	<b>37 786</b>	<b>- 5 897</b>	<b>31 889</b>
Actifs non courants	520 098	47 177	135 574	702 849	- 24 327	678 522
Actifs courants	255 668	519 947	126 351	901 966	- 125 847	776 119
<b>Total actifs</b>	<b>775 766</b>	<b>567 124</b>	<b>261 925</b>	<b>1 604 815</b>	<b>- 150 174</b>	<b>1 454 641</b>
Passifs non courants	23 473	1 934	309 237	334 644	- 15 758	318 886
Passifs courants	481 076	326 970	83 927	891 973	- 135 133	756 840
<b>Total passifs hors capitaux propres</b>	<b>504 549</b>	<b>328 904</b>	<b>393 163</b>	<b>1 226 616</b>	<b>- 150 890</b>	<b>1 075 726</b>

<sup>(1)</sup> Ces données sont présentées avant l'incidence de l'application d'IFRS 11, conformément au reporting opérationnel suivi par le Groupe.

(en milliers d'euros)	2014/2015					
	TOURISME	IMMOBILIER	Non affecté	TOTAL reporting opérationnel <sup>(1)</sup>	Incidence IFRS 11	Total modifié <sup>(2)</sup>
Chiffre d'affaires de l'activité	1 212 765	266 921	-	1 479 686	- 54 252	1 425 434
Chiffre d'affaires entre groupes d'activités	- 32 034	- 11 324	-	- 43 358	387	- 42 972
<b>Chiffre d'affaires externe</b>	<b>1 180 731</b>	<b>255 597</b>	<b>0</b>	<b>1 436 328</b>	<b>- 53 866</b>	<b>1 382 463</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>6 253</b>	<b>15 053</b>	<b>0</b>	<b>21 306</b>	<b>- 5 147</b>	<b>16 159</b>
Autres charges et produits opérationnels	- 4 392	- 644	- 375	- 5 411	3	- 5 408
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>1 861</b>	<b>14 409</b>	<b>- 375</b>	<b>15 895</b>	<b>- 5 144</b>	<b>10 751</b>
<b>Charges d'amortissement</b>	<b>- 44 265</b>	<b>- 255</b>	<b>0</b>	<b>- 44 520</b>	<b>744</b>	<b>- 43 776</b>
Charges de dépréciation nettes des reprises	- 419	0	307	- 112	0	- 112
<b>Investissements corporels et incorporels</b>	<b>28 718</b>	<b>6 369</b>	<b>4 142</b>	<b>39 229</b>	<b>- 6 949</b>	<b>32 280</b>
Actifs non courants	529 238	41 682	126 169	697 089	- 9 758	687 331
Actifs courants	291 347	478 252	73 651	843 250	- 130 116	713 134
<b>Total actifs</b>	<b>820 585</b>	<b>519 934</b>	<b>199 821</b>	<b>1 540 340</b>	<b>- 139 875</b>	<b>1 400 465</b>
Passifs non courants	18 337	899	267 350	286 586	- 8 196	278 390
Passifs courants	494 657	322 295	73 355	890 307	- 132 397	757 910
<b>Total passifs hors capitaux propres</b>	<b>512 994</b>	<b>323 194</b>	<b>340 705</b>	<b>1 176 893</b>	<b>- 140 593</b>	<b>1 036 300</b>

(1) Ces données sont présentées avant l'incidence de l'application d'IFRS 11, conformément au reporting opérationnel suivi par le Groupe, et sont retraitées des incidences présentées en note 1.3.

(2) Ces données sont retraitées des incidences présentées en note 1.3.

## Analyse des principaux postes du bilan

### Note 4 Écarts d'acquisition

(en milliers d'euros)	30/09/2016	30/09/2015
Tourisme Europe	138 226	132 422
Les Senioriales	18 926	18 926
Pierre & Vacances Développement	1 463	1 463
Pierre & Vacances Développement España	336	336
<b>TOTAL EN VALEUR NETTE</b>	<b>158 951</b>	<b>153 147</b>

Les écarts d'acquisition ont fait l'objet d'un test systématique de dépréciation au 30 septembre 2016, conformément aux modalités décrites dans les notes 1.10 et 6. Les tests réalisés n'ont pas mis en évidence la nécessité de constater une dépréciation pour l'exercice 2015/2016. Il en était de même au 30 septembre 2015.

L'augmentation de 5 804 milliers d'euros des écarts d'acquisition au 30 septembre 2016 fait suite à l'acquisition par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs de l'entreprise La France du Nord au Sud, telle que décrite dans la note 2.2 principales variations de périmètre de consolidation.

## Valeurs nettes à la clôture de l'exercice

(en milliers d'euros)	30/09/2016	30/09/2015
Valeurs brutes	181 640	175 836
Pertes de valeur cumulées	- 22 689	- 22 689
<b>VALEURS NETTES</b>	<b>158 951</b>	<b>153 147</b>

## Note 5 Immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)	Marques	Autres immobilisations incorporelles	Total immobilisations incorporelles
<b>Au 30 septembre 2014</b>			
Valeurs brutes	105 777	49 177	154 954
Amortissements et dépréciations cumulés	- 3 734	- 28 493	- 32 227
<b>VALEURS NETTES</b>	<b>102 043</b>	<b>20 684</b>	<b>122 727</b>
<b>Variations</b>			
Acquisitions	-	5 959	5 959
Cessions nettes et mises au rebut nettes	-	- 2 547	- 2 547
Dotations aux amortissements	-	- 6 068	- 6 068
Pertes de valeur	-	-	-
Reclassements	-	- 264	- 264
<b>TOTAL DES VARIATIONS DE L'EXERCICE</b>	<b>-</b>	<b>- 2 920</b>	<b>- 2 920</b>
<b>Au 30 septembre 2015</b>			
Valeurs brutes	105 777	51 907	157 684
Amortissements et dépréciations cumulés	- 3 734	- 34 143	- 37 877
<b>VALEURS NETTES</b>	<b>102 043</b>	<b>17 764</b>	<b>119 807</b>
<b>Variations</b>			
Acquisitions	-	9 281	9 281
Cessions nettes et mises au rebut nettes	-	- 1 819	- 1 819
Entrée de périmètre (La France du Nord au Sud)	-	801	801
Dotations aux amortissements	-	- 5 597	- 5 597
Reclassements	-	- 66	- 66
<b>TOTAL DES VARIATIONS DE L'EXERCICE</b>	<b>-</b>	<b>2 600</b>	<b>2 600</b>
<b>Au 30 septembre 2016</b>			
Valeurs brutes	105 777	59 916	165 693
Amortissements et dépréciations cumulés	- 3 734	- 39 552	- 43 286
<b>VALEURS NETTES</b>	<b>102 043</b>	<b>20 364</b>	<b>122 407</b>

Les immobilisations incorporelles au 30 septembre 2016 correspondent :

- ◆ au poste « Marques » incluant pour :
  - 85 870 milliers d'euros la marque Center Parcs,
  - 7 472 milliers d'euros la marque Pierre & Vacances,
  - 3 279 milliers d'euros la marque Sunparks,
  - 3 236 milliers d'euros la marque Maeva,
  - 2 040 milliers d'euros la marque Les Senioriales,
  - 114 milliers d'euros la marque Multivacances, et
  - pour 32 milliers d'euros la marque Ecolidays.

Conformément à la méthode décrite dans les principes comptables relatifs aux immobilisations incorporelles (note 1.11 « Immobilisations incorporelles »), un test de dépréciation a été réalisé au 30 septembre 2016 pour chacune des marques inscrites au bilan. Ces tests n'ont pas conduit le Groupe à constater de dépréciation sur les marques au cours de l'exercice 2015/2016 ;

- ◆ au poste « Autres immobilisations incorporelles » pour 20 364 milliers d'euros. La variation provient essentiellement :
  - de 9 281 milliers d'euros d'investissement, incluant des améliorations techniques et fonctionnelles apportées :
    - aux sites web du Groupe (2 933 milliers d'euros),

- à la base de suivi clientèle (1 197 milliers d'euros),
- au développement de solutions pour les équipes de ventes en interne (583 milliers d'euros),
- au développement de nouvelles solutions de gestions pour les propriétaires et à l'activité des mandats de gestion auprès de propriétaires individuels sous la marque *maeva.com* (592 milliers d'euros),
- à des projets pour les services financiers et ressources humaines du Groupe (1 920 milliers d'euros),
- des solutions informatiques développées par le Groupe (604 milliers d'euros), et aux renouvellements de serveurs (166 milliers d'euros) et de licences Oracle (400 milliers d'euros),
- à divers projets informatiques pour 886 milliers d'euros,
- de 1 819 milliers d'euros de cessions de solutions informatiques.

### Contrats de location financement

Au 30 septembre 2016, la valeur nette des immobilisations incorporelles comprend un montant de 1 256 milliers d'euros correspondant aux retraitements des immobilisations détenues en location financement, contre 1 639 milliers d'euros au 30 septembre 2015. La dette financière résiduelle correspondante s'élève à

1 305 milliers d'euros au 30 septembre 2016 contre 1 714 milliers d'euros au 30 septembre 2015 (cf. note 18 « Dettes financières »).

Au 30 septembre 2016, le poste « Contrats de location financement » comprend essentiellement des solutions informatiques.

4

## Note 6 Tests de dépréciation des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie

Les marques et les écarts d'acquisition ne sont pas amortis et font l'objet d'un test de dépréciation dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an à la clôture de l'exercice, soit au 30 septembre de chaque année.

Comme indiqué dans les notes 1.10 « Tests de dépréciation des écarts d'acquisition » et 1.11 « Immobilisations incorporelles », et en l'absence de juste valeur diminuée des coûts de vente disponible à la date de clôture, la valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie (UGT) est déterminée sur la base de leur valeur d'utilité.

La valeur recouvrable de chaque groupe d'actifs testés a ainsi fait l'objet d'une comparaison avec sa valeur d'utilité définie comme égale à la somme des flux de trésorerie nets futurs actualisés.

Les flux de trésorerie ont été déterminés à partir de plans d'affaires élaborés sur une période de 5 ans par les Responsables Opérationnels et Financiers d'une UGT ou d'un groupe d'UGT, et dont les principales hypothèses (prix moyens de ventes nets, taux d'occupation, inflation,...) ont été revues par la Direction Financière du Groupe, en fonction des performances passées et du contexte macro-économique en Europe. Les hypothèses prises en compte pour estimer la valeur d'utilité sont fondées sur des prévisions de *cash flows* d'exploitation qui sont principalement liés :

- ◆ à l'évolution du chiffre d'affaires qui, lui, varie en fonction de l'offre, des taux d'occupation, des prix moyens de ventes et de la stratégie de distribution, dans un contexte de montée en gamme des produits touristiques ;
- ◆ à la mise en œuvre de plans d'optimisation des coûts opérationnels et des fonctions supports ;
- ◆ et enfin à la politique sélective de renouvellement des baux permettant notamment une diminution des charges de loyers.

Concernant les activités immobilières, et plus particulièrement l'activité des Senioriales, les hypothèses utilisées prennent en compte les projets déjà identifiés ainsi que des données correspondant à des projets futurs. Il s'agit de projets pour lesquels les terrains ont été identifiés et pour lesquels les études de

faisabilité ont déjà démarré. Ces projets correspondent historiquement à environ une dizaine de développements par an, nombre moyen de projets que cette entité est en capacité de mettre en œuvre dans sa configuration actuelle.

Au-delà de cette période explicite de projection, les flux de trésorerie sont extrapolés par l'application d'un taux de croissance perpétuelle, qui a été retenu étant en ligne avec le taux de croissance long terme des pays dans lesquels les activités sont exercées. Les hypothèses clés retenues dans la détermination de la valeur terminale s'appuient à la fois sur des données historiques et sur des données prospectives. Ces dernières sont établies par les Directions Opérationnelles concernées, à savoir la Direction des Ventes pour la partie taux d'occupation et commercialisation, Pricing et Revenue Management pour les prix moyens de vente et enfin Business Line pour la partie marge opérationnelle.

Enfin, le taux d'actualisation utilisé dans la détermination des valeurs d'utilité justifiant la valeur des actifs s'appuie sur le coût moyen pondéré du capital Groupe. Ce dernier est calculé à partir du taux de rendement des obligations d'État Français à 10 ans et de caractéristiques sectorielles, notamment pour évaluer la prime de risque et le coût marginal d'endettement.

Au sein de chaque secteur d'activité, le groupe d'UGT retenu pour apprécier la valeur recouvrable des actifs reflète les activités du Groupe en terme de *reporting* financier. Ainsi, les principales UGT du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, sur lesquelles portent la quasi-totalité des écarts d'acquisition et des marques inscrits au bilan sont :

- ◆ pour le tourisme : le groupe d'UGT Tourisme Europe qui regroupe l'exploitation et la commercialisation de résidences et villages situés en Europe et principalement en France, aux Pays-Bas, en Allemagne, en Belgique et en Espagne ;
- ◆ pour l'immobilier : principalement, l'UGT Les Senioriales qui concerne l'activité de développement immobilier et de commercialisation, en France, de résidences destinées à une clientèle de seniors actifs.



L'affectation des écarts d'acquisition et des marques aux différentes UGT ainsi identifiées se présente comme suit au 30 septembre 2016 et 2015 :

(en milliers d'euros)	30/09/2016			30/09/2015		
	Écart d'acquisition	Marque	Total	Écart d'acquisition	Marque	Total
Tourisme Europe	138 226	100 003	238 229	132 422	100 003	232 425
Les Senioriales	18 926	2 040	20 966	18 926	2 040	20 966
Autres groupes d'UGT	1 799	-	1 799	1 799	-	1 799
<b>TOTAL VALEURS NETTES</b>	<b>158 951</b>	<b>102 043</b>	<b>260 994</b>	<b>153 147</b>	<b>102 043</b>	<b>255 190</b>

Le tableau ci-dessous reprend les principales hypothèses utilisées pour estimer la valeur d'utilité ainsi que la sensibilité de cette valeur recouvrable à la variation du taux de croissance perpétuelle, du taux d'actualisation et des indicateurs du chiffre d'affaires (taux

d'occupation et prix moyen de vente) des principales UGT et groupes d'UGT qui représentent la majeure partie des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie :

#### UGT « Tourisme Europe »

<b>Taux de croissance perpétuelle</b>	<b>1,5 %</b> (identique au 30 septembre 2015)
<b>Taux d'actualisation utilisé</b>	<b>8,5 %</b> (contre 9,0 % au 30 septembre 2015)
<b>Sensibilité de la valeur recouvrable au taux de croissance perpétuelle</b>	Une augmentation et une baisse d'un demi-point du taux de croissance perpétuelle ont un impact de respectivement + 6 % et - 6 % sur la valeur recouvrable, sans que cette variation ne conduise à reconnaître une dépréciation.
<b>Sensibilité de la valeur recouvrable au taux d'actualisation</b>	Une augmentation et une baisse d'un point du taux d'actualisation ont un impact de respectivement - 13 % et + 18 % sur la valeur recouvrable sur la valeur recouvrable, sans que cette variation ne conduise à reconnaître une dépréciation.
<b>Sensibilité de la valeur recouvrable au taux d'occupation</b>	Une augmentation et une baisse d'un pour cent du taux d'occupation ont un impact de respectivement + 10 % et - 10 % sur la valeur recouvrable, sans que cette variation ne conduise à reconnaître une dépréciation.
<b>Sensibilité de la valeur recouvrable au prix moyen de vente</b>	Une augmentation et une baisse d'un pour cent du prix moyen de vente ont un impact de respectivement + 8 % et - 8 % sur la valeur recouvrable, sans que cette variation ne conduise à reconnaître une dépréciation.
<b>Sensibilité de la valeur recouvrable au taux de marge</b>	Une augmentation et une baisse d'un pour cent du taux de marge ont un impact de respectivement + 10 % et - 10 % sur la valeur recouvrable, sans que cette variation ne conduise à reconnaître une dépréciation.

Au 30 septembre 2016, les tests de sensibilité aux hypothèses clés communiquées ci-dessus ne conduisent pas à constater de dépréciation, la valeur d'utilité des UGT restant supérieures à leur valeur comptable.

La valeur des écarts d'acquisition et des actifs incorporels et corporels affectés à l'activité Tourisme Europe, n'a pas à faire l'objet d'une dépréciation tant que le taux d'occupation ne baisse pas de

plus de 6,2 pour cent, le prix moyen de vente de plus de 7,4 pour cent, ou le taux de marge opérationnelle de plus de 5,7 pour cent.

Concernant Les Senioriales, un taux d'actualisation de 9,5 % a été retenu. Les tests de sensibilité sur les hypothèses de taux de croissance perpétuelle et de taux d'actualisation conduisent à des résultats très proches de ceux obtenus sur l'activité Tourisme Europe.

## Note 7 Immobilisations corporelles

<i>(en milliers d'euros)</i>	Terrains	Constructions	Agencements et installations	Autres immobilisations corporelles et immobilisations en cours	Total immobilisations corporelles
<b>Au 30 septembre 2014</b>					
Valeurs brutes	18 535	232 706	282 619	148 269	682 129
Amortissements et dépréciations cumulés	- 1 526	- 89 302	- 184 824	- 108 514	- 384 166
<b>VALEURS NETTES</b>	<b>17 009</b>	<b>143 404</b>	<b>97 795</b>	<b>39 755</b>	<b>297 963</b>
<b>Variations</b>					
Acquisitions	1 953	3 360	13 853	7 155	26 321
Cessions nettes et mises au rebut nettes	- 75	- 125	- 637	- 198	- 1 035
Dotations aux amortissements	- 636	- 8 421	- 21 506	- 7 536	- 38 099
Reclassements	4	0	455	- 451	8
<b>TOTAL DES VARIATIONS DE L'EXERCICE</b>	<b>1 246</b>	<b>- 5 186</b>	<b>- 7 835</b>	<b>- 1 030</b>	<b>- 12 805</b>
<b>Au 30 septembre 2015</b>					
Valeurs brutes	20 416	235 053	281 783	147 262	684 514
Amortissements et dépréciations cumulés	- 2 161	- 96 835	- 191 823	- 108 537	- 399 356
<b>VALEURS NETTES</b>	<b>18 255</b>	<b>138 218</b>	<b>89 960</b>	<b>38 725</b>	<b>285 158</b>
<b>Variations</b>					
Acquisitions	532	6 128	10 625	5 323	22 608
Cessions nettes et mises au rebut nettes	- 116	- 247	- 612	- 225	- 1 200
Entrée de périmètre (La France du Nord au Sud)	0	0	0	38	38
Dotations aux amortissements	- 539	- 8 732	- 20 053	- 7 144	- 36 468
Reclassements	- 68	1 460	804	- 2 694	- 498
<b>TOTAL DES VARIATIONS DE L'EXERCICE</b>	<b>- 191</b>	<b>- 1 391</b>	<b>- 9 236</b>	<b>- 4 702</b>	<b>- 15 520</b>
<b>Au 30 septembre 2016</b>					
Valeurs brutes	20 747	241 587	283 877	144 905	691 116
Amortissements et dépréciations cumulés	- 2 683	- 104 760	- 203 153	- 110 882	- 421 478
<b>VALEURS NETTES</b>	<b>18 064</b>	<b>136 827</b>	<b>80 724</b>	<b>34 023</b>	<b>269 638</b>

Les immobilisations corporelles, d'une valeur nette comptable de 269 638 milliers d'euros au 30 septembre 2016, incluent essentiellement les actifs utilisés pour l'exploitation :

- ◆ **des villages des marques Center Parcs et Sunparks** pour une valeur nette de 196 598 milliers d'euros (dont 107 138 milliers d'euros correspondant aux contrats de location financement des équipements centraux du Domaine du Lac d'Ailette), constitué principalement du mobilier et des installations générales nécessaires à l'exploitation des villages.

Les principales variations de l'exercice proviennent :

- des investissements pour un montant de 14 116 milliers d'euros, visant à l'amélioration du mix produit de l'ensemble des villages Center Parcs, dont 7 291 milliers d'euros pour les villages néerlandais, 2 677 milliers d'euros pour les villages belges, 2 309 milliers d'euros pour les villages français, et 1 839 milliers d'euros pour les villages allemands,
- des dotations aux amortissements sur la période de 25 254 milliers d'euros ;

- ◆ **des résidences et villages des marques Pierre & Vacances Tourisme Europe** pour une valeur nette de 70 360 milliers d'euros. Il comprend principalement les services généraux, agencements et mobiliers nécessaires à l'exploitation des sites.

Au cours de l'exercice, les sociétés d'exploitation ont réalisé des investissements pour 7 579 milliers d'euros, principalement dans le cadre de la modernisation du parc exploité.

Le montant des dotations aux amortissements de l'exercice est de 10 917 milliers d'euros.

Les subventions d'investissement sont présentées en diminution du montant de l'actif au titre duquel elles ont été reçues. Au 30 septembre 2016, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs n'a pas enregistré de montants significatifs au titre des subventions d'investissement.

**Contrats de location financement :**

Au 30 septembre 2016, la valeur nette des immobilisations corporelles comprend un montant de 109 035 milliers d'euros correspondant aux retraitements des immobilisations détenues en location financement, contre 114 718 milliers d'euros au 30 septembre 2015. La dette financière résiduelle correspondante s'élève à 105 500 milliers d'euros au 30 septembre 2016 contre 107 991 milliers d'euros au 30 septembre 2015 (cf. note 18 « Dettes financières »).

Au 30 septembre 2016, le poste « Contrats de location financement » comprend des immobilisations corporelles :

- ◆ les équipements centraux du Domaine Center Parcs du Lac d'Ailette pour 107 138 milliers d'euros ; la dette financière correspondante est de 103 555 milliers d'euros ;
- ◆ les équipements de chauffage des cottages de 9 domaines Center Parcs situés en Belgique et aux Pays-Bas et d'un serveur pour 1 897 milliers d'euros ; la dette financière correspondante est de 1 946 milliers d'euros au 30 septembre 2016.

**Note 8 Titres mis en équivalence**

En application de la norme IFRS 11, les résultats, les actifs et les passifs des participations dans des entreprises associées ou des co-entreprises sont intégrées dans les comptes consolidés du Groupe selon la méthode de la mise en équivalence.

Au 30 septembre 2016, les sociétés consolidées par mise en équivalence sont les suivantes :

- ◆ les entités du groupe Adagio (50 %) ;
- ◆ les entités du Groupe Villages Nature (50 %, à l'exception de la SNC Nature Hébergements 1) ;
- ◆ la SNC Nature Hébergements 1 (37,5 %) ;
- ◆ SDRT-Immo (25 %) ;
- ◆ la SAS Foncière Presqu'île de la Touques (50 %) ;
- ◆ la Financière Saint-Hubert SARL (55 %) ;
- ◆ Les Senioriales Ville de Castanet (50 %) ;
- ◆ Les Senioriales Ville de Tourcoing (50 %) ;
- ◆ Part House SRL (55 %) ;
- ◆ SCCV Nantes Russeil (50 %) ;
- ◆ SNC Caen Meslin (40 %) ;
- ◆ SCI Montrouge Développement (50 %) ;
- ◆ HNA PV Tourism company limited (40 %) ;
- ◆ SCCV Palaiseau RT (50 %) ;
- ◆ SCCV Toulouse Pont Jumeaux A1 (50 %).

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/09/2016</b>	<b>30/09/2015</b>
Villages Nature	4 481	11 391
SDRT-Immo (Maroc)	2 256	2 471
HNA PV Tourism limited company	675	0
Adagio	2 525	659
Autres coentreprises	886	493
<b>VALEUR NETTE DES TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE</b>	<b>10 823</b>	<b>15 014</b>

Par ailleurs, certaines coentreprises présentent une valeur de titres négative. Il s'agit essentiellement de la société Financière de Saint Hubert.

Pour ces dernières, une provision pour titres négatifs a été reconnue dans les comptes consolidés du Groupe. Elle s'élève à 719 milliers d'euros au 30 septembre 2016.

## Informations financières résumées des principales co-entreprises

Les informations financières (à 100 %) résumées de chacune des principales co-entreprises sont présentées ci-dessous. Ces montants

sont issus des états financiers des co-entreprises, établis en application des normes IFRS et des principes comptables du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. Les données sont présentées avant éliminations des données intragroupe.

### Compte de résultat 2015/2016

#### Compte de résultat synthétique des coentreprises (données présentées à 100 %)

<i>en milliers d'euros</i>	<b>Adagio</b>	<b>Villages Nature</b>	<b>Autres</b>	
Chiffres d'affaires	73 817	59 422	11 392	
Achats et services extérieurs	- 46 570	- 59 049	- 11 342	
Charges de personnel	- 18 677	- 6 022	0	
Dotations nettes aux amortissements et provisions	- 2 101	- 18 502	0	
Autres charges et produits d'exploitation	- 469	- 451	54	
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>	<b>6 002</b>	<b>- 24 602</b>	<b>672</b>	
Autres charges et produits opérationnels	- 194	- 1 489	0	
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>5 807</b>	<b>- 26 091</b>	<b>672</b>	
Coût de l'endettement financier net	- 147	- 34	395	
Autres charges et produits financiers	406	7	- 437	
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>258</b>	<b>- 27</b>	<b>- 43</b>	
Charges Impôts	- 1 836	10 166	220	
<b>RÉSULTAT NET (DONNÉES À 100 %)</b>	<b>4 230</b>	<b>- 15 952</b>	<b>280</b>	
				<b>TOTAL</b>
Pourcentage de détention (taux moyen pondéré)	50 %	49 %	38 %	
<b>Quote-part de résultat revenant au Groupe</b>	<b>2 115</b>	<b>- 7 786</b>	<b>109</b>	<b>- 5 562</b>

### Compte de résultat 2014/2015

#### Compte de résultat synthétique des coentreprises (données présentées à 100 %)

<i>en milliers d'euros</i>	<b>Adagio</b>	<b>Villages Nature</b>	<b>Autres</b>	
Chiffres d'affaires	70 305	82 341	8 985	
Achats et services extérieurs	- 40 775	- 72 914	- 8 607	
Charges de personnel	- 17 036	- 4 168	0	
Dotations nettes aux amortissements et provisions	- 2 279	- 76	- 614	
Autres charges et produits d'exploitation	- 1 972	- 1 412	0	
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>	<b>8 243</b>	<b>3 771</b>	<b>- 236</b>	
Autres charges et produits opérationnels	- 5	0	0	
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>8 238</b>	<b>3 771</b>	<b>- 236</b>	
Coût de l'endettement financier net	- 149	0	257	
Autres charges et produits financiers	- 213	0	- 260	
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>- 362</b>	<b>0</b>	<b>- 2</b>	
Charges Impôts	- 3 196	- 1 367	- 199	
<b>RÉSULTAT NET (DONNÉES À 100 %)</b>	<b>4 680</b>	<b>2 404</b>	<b>- 438</b>	
				<b>TOTAL</b>
Pourcentage de détention (taux moyen pondéré)	50 %	45 %	60 %	
<b>Quote-part de résultat revenant au Groupe</b>	<b>2 340</b>	<b>1 072</b>	<b>- 262</b>	<b>3 150</b>

**Bilan au 30 septembre 2016 (données financières à 100 %)****Actif**

(en milliers d'euros)	Adagio	Villages Nature	Autres coentreprises
Actifs non courants	26 949	32 651	9 038
Actifs courants	45 352	494 593	36 543
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>72 300</b>	<b>527 244</b>	<b>45 582</b>

**Passif**

(en milliers d'euros)	Adagio	Villages Nature	Autres coentreprises
Capitaux propres	5 050	11 759	11 029
Passifs non courants	3 204	63 084	11 247
Passifs courants	64 046	452 401	23 305
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>72 300</b>	<b>527 244</b>	<b>45 582</b>

**Bilan au 30 septembre 2015 (données financières à 100 %)****Actif**

(en milliers d'euros)	Adagio	Villages Nature	Autres coentreprises
Actifs non courants	22 754	15 637	9 894
Actifs courants	43 328	471 225	27 268
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>66 082</b>	<b>486 862</b>	<b>37 162</b>

**Passif**

(en milliers d'euros)	Adagio	Villages Nature	Autres coentreprises
Capitaux propres	1 318	27 604	9 815
Passifs non courants	3 274	51 643	4 944
Passifs courants	61 490	407 615	22 403
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>66 082</b>	<b>486 862</b>	<b>37 162</b>

**Note 9 Actifs financiers disponibles à la vente**

(en milliers d'euros)	30/09/2016	30/09/2015
<b>Valeurs brutes</b>	<b>1 631</b>	<b>1 631</b>
Dépréciations	-	-
<b>VALEURS NETTES</b>	<b>1 631</b>	<b>1 631</b>

Les « **Actifs financiers disponibles à la vente** » correspondent principalement aux 10 % du capital détenus par la société Multi Resorts Holding BV pour 1 552 milliers d'euros dans les sociétés Gran Dorado Zandvoort BV, Gran Dorado Port Zélande BV et Medebach Park BV. Le Groupe a été amené à prendre, le 18 juillet 2006, ces participations dans le cadre de la renégociation des baux

avec le nouveau propriétaire du foncier et des murs de ces 3 villages Center Parcs.

Les autres « Actifs financiers disponibles à la vente » correspondent à des titres de participation dans diverses sociétés, dans lesquelles le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs ne détient pas le contrôle et n'exerce pas d'influence notable.

## Note 10 Autres actifs financiers non courants

(en milliers d'euros)

	30/09/2016	30/09/2015
Prêts et autres immobilisations financières bruts	25 964	25 299
Dépréciations	- 631	- 285
<b>TOTAL</b>	<b>25 333</b>	<b>25 014</b>

Les « **Prêts et autres immobilisations financières** », dont la valeur nette comptable au 30 septembre 2016 s'élève à 25 333 milliers d'euros, comprennent principalement les dépôts de garantie versés

aux propriétaires bailleurs pour 21 317 milliers d'euros et ceux versés aux fournisseurs pour 3 719 milliers d'euros.

## Note 11 Stocks et encours

(en milliers d'euros)

	30/09/2016	30/09/2015
Encours	169 389	142 928
Produits finis	33 634	66 702
<b>PROGRAMMES IMMOBILIERS BRUTS</b>	<b>203 023</b>	<b>209 630</b>
Dépréciations	- 1 684	- 5 842
<b>PROGRAMMES IMMOBILIERS NETS</b>	<b>201 339</b>	<b>203 788</b>
Stocks divers	8 469	9 888
<b>TOTAL</b>	<b>209 808</b>	<b>213 676</b>

Le détail de la contribution de chacun des programmes immobiliers à la valeur brute du stock est présenté dans la note 12.



## Note 12 Contribution des programmes immobiliers à la valeur brute des stocks

<i>(en milliers d'euros)</i>	Pays	Stocks 30/09/2015	Total des augmentations	Total des diminutions	Stocks 30/09/2016
Center Parcs Allgäu	Allemagne	12 065	28 151	- 342	39 874
Center Parcs – Roybon	France	38 761	1 040	0	39 801
Center Parcs Bois Harcholins	France	22 923	10 690	- 15 346	18 267
Center Parcs Port Zélande	Pays-Bas	5 522	14 964	- 15 264	5 222
Center Parcs Sud Ouest	France	4 194	1 989	0	6 183
Presqu'île de la Touques	France	8 669	5 302	- 8 006	5 965
Meribel Ravines	France	2 981	2 048	0	5 029
Ville d'Emerainville (Senioriales)	France	5 111	8 774	- 8 881	5 004
Vias (Senioriales)	France	4 799	5 505	- 5 349	4 955
Center Parcs – Bois de la Mothe Chandenier	France	10 522	1 429	- 7 018	4 933
Center Parcs Poligny (Jura)	France	4 803	120	0	4 923
Center Parcs le Rousset (Saône et Loire)	France	4 723	86	0	4 809
Center Parcs Vielsalm	Belgique	3 856	0	- 249	3 607
Center Parcs Bois Francs Foncière	France	501	3 058	0	3 559
Ville de Bruges (Senioriales)	France	694	2 856	0	3 550
Nandy (Senioriales)	France	1 176	2 120		3 296
Pont Aven (Senioriales)	France	3 803	0	- 618	3 185
PV Aime La Plagne	France	0	3 000		3 000
Center Parcs Nordseeküste	Allemagne	1 209	863	0	2 072
Bracieux (Senioriales)	France	2 688	118	- 937	1 869
Medis (Senioriales)	France	2 564	6 016	- 6 719	1 861
Pringy (Senioriales)	France	2 980	5	- 1 142	1 843
Nîmes (Senioriales)	France	975	1 832	- 996	1 811
Boulou (Senioriales)	France	3 582	104	- 2 185	1 501
Center Parcs Hochsauerland	Allemagne	187	1 931	- 722	1 396
Ville de Manosque (Senioriales)	France	4 394	5 127	- 8 164	1 357
Rilleux la Pape (Senioriales)	France	540	599	0	1 139
Charleval (Senioriales)	France	1 479	56	- 441	1 094
Lille loisirs	France	5	1 023	- 11	1 017
Ville de Cenon (Senioriales)	France	1 921	4 030	- 4 973	978
Soustons (Senioriales)	France	266	689	0	955
Pourrières (Senioriales)	France	0	920	0	920
Ville de Marseille (Senioriales)	France	1 856	0	- 945	911
Pollestres (Senioriales)	France	559	317	0	876
Avoriaz	France	825	258	- 260	823
Cavillargues (Senioriales)	France	1 492	127	- 863	756
Juvignac (Senioriales)	France	1 316	0	- 661	655
Ville de Saint Avertin (Senioriales)	France	632	0	0	632
Dijon (Senioriales)	France	1 489	2 915	- 3 804	600
Manilva	Espagne	22 939	0	- 22 341	598
Boisroger	France	500	0	0	500
Ville de Mions (Senioriales)	France	449	43	- 39	453
Izon	France	1 110	83	- 742	451
Flaine Montsoleil Centre	France	7 275	420	- 7 295	400
Sannois (Senioriales)	France	0	381		381
Dhuizon Loisirs	France	356	0	0	356

(en milliers d'euros)	Pays	Stocks 30/09/2015	Total des augmentations	Total des diminutions	Stocks 30/09/2016
Center Parcs Chaumont	France	945	181	- 844	282
Mordelles (Senioriales)	France	0	270		270
Gonfaron (Senioriales)	France	264	4	- 4	264
Montagnac (Senioriales)	France	450	0	- 191	259
Teyran (Senioriales)	France	255	0	0	255
Noisy le Grand (Senioriales)	France	0	234		234
Paradou (Senioriales)	France	224	1	- 2	223
Saint Palais (Senioriales)	France	0	217		217
Soulac (Senioriales)	France	419	44	- 266	197
St Laurent de la Prée (Senioriales)	France	957	0	- 768	189
Bassan (Senioriales)	France	516	29	- 545	0
La Celle (Senioriales)	France	199	25	- 224	0
Perpignan (Senioriales)	France	502	0	- 502	0
Colmar Loisirs	France	44	2 886	- 2 930	0
St Cast Le Guildo	France	23	3	- 26	0
Divers programmes immobiliers (individuellement inférieurs à 200 milliers d'euros)		6 140	7 167	- 6 042	7 265
<b>SOUS-TOTAL IMMOBILIER</b>		<b>209 630</b>	<b>130 050</b>	<b>- 136 657</b>	<b>203 023</b>

#### La variation brute des encours et produits finis des programmes immobiliers comprend :

◆ des augmentations de l'exercice pour un montant de 130 050 milliers d'euros provenant essentiellement :

- des travaux réalisés au cours de l'exercice sur des programmes neufs entraînant ainsi une hausse de la valeur brute du stock de 125 905 milliers d'euros.

Les principaux programmes concernés sont les programmes de Center Parcs Allgau (Allemagne) (28 151 milliers d'euros), Center Parcs Port Zélande (Pays-Bas) (14 964 milliers d'euros), Center Parcs Bois des Harcholins (10 690 milliers d'euros), Les Senioriales d'Emerainville (8 774 milliers d'euros), Les Senioriales de Medis (6 016 milliers d'euros), Les Senioriales de Vias (5 505 milliers d'euros), Presqu'île de la Touques (5 302 milliers d'euros), Les Senioriales de Manosque (5 127 milliers d'euros), Les Senioriales de Cenon (4 030 milliers d'euros), Center Parcs Bois Francs Foncière (3 058 milliers d'euros), Pierre et Vacances Aime La Plagne (3 000 milliers d'euros), Les Senioriales de Bruges (2 856 milliers d'euros), Center Parcs Hochsauerland (Allemagne) (1 931 milliers d'euros),

- d'acquisitions de terrains dans le cadre la commercialisation de programmes neufs pour un montant global de 4 145 milliers d'euros. Ce montant concerne essentiellement les terrains acquis dans le cadre des programmes immobiliers Les Senioriales de Nandy pour 1 750 milliers d'euros Les Senioriales de Nîmes pour 1 426 milliers d'euros et Les Senioriales de Saint-Étienne pour 969 milliers d'euros ;

◆ des diminutions liées à la vente des biens immobiliers et à la comptabilisation à l'avancement du résultat des programmes immobiliers neufs ou en rénovation pour un montant total de 136 657 milliers d'euros. Ces diminutions sont notamment constatées sur les programmes suivants : Manilva (Espagne) (- 22 341 milliers d'euros), Center Parcs Bois des Harcholins (- 15 346 milliers d'euros), Center Parcs Port Zélande (Pays-Bas) (- 15 264 milliers d'euros), Les Senioriales d'Emerainville (-8 881 milliers d'euros), Les Senioriales de Manosque (- 8 164 milliers d'euros), Presqu'île de la Touques (-8 006 milliers d'euros), Flaine Montsoleil (- 7 295 milliers d'euros), Center Parcs Bois de la Mothe Chandennier (- 7 018 milliers d'euros), Les Senioriales de Medis (- 6 719 milliers d'euros), Les Senioriales de Vias (- 5 349 milliers d'euros), Les Senioriales de Cenon (- 4 973 milliers d'euros), Center Parcs Vielsalm (- 3 856 milliers d'euros), Les Senioriales de Dijon (- 3 804 milliers d'euros).

À noter que le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs dispose de stocks relatifs au programme Center Parcs de Roybon. Sur ce programme, les arrêtés préfectoraux signés en octobre 2014 autorisant le projet au titre de la « loi sur l'eau » et de la « loi espèces protégées » ont fait l'objet de recours déposés par des opposants en novembre 2014.

Comme mentionné dans la note sur les événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice 2015/2016, le 22 novembre 2016, la Cour d'appel de Lyon a décidé de renvoyer l'examen des contentieux sur les arrêtés « Loi sur l'eau » et « Espèces Protégées » à une nouvelle audience fixée au 12 décembre 2016.

## Note 13 Clients et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	30/09/2016	30/09/2015
Immobilier	165 667	122 828
Tourisme	75 250	92 413
Prestations de services	4 794	2 204
<b>CRÉANCES CLIENTS BRUTES</b>	<b>245 711</b>	<b>217 445</b>
Immobilier	- 411	- 574
Tourisme	- 5 448	- 7 148
Prestations de services	- 179	- 189
<b>DÉPRÉCIATIONS</b>	<b>- 6 038</b>	<b>- 7 911</b>
<b>TOTAL</b>	<b>239 673</b>	<b>209 534</b>

Au 30 septembre 2016, la valeur nette des créances clients et comptes rattachés augmente de 30 139 milliers d'euros.

Cette hausse est principalement imputable à l'activité de promotion immobilière (43 002 milliers d'euros), dont 47 257 milliers d'euros sont relatifs au programme de Center Parcs du Bois des Harcholins, suite à la vente en l'état futur d'achèvement de 141 cottages à la MACSF le 24 mars 2016.

L'activité touristique quant à elle présente une diminution des créances nettes pour un montant 15 463 milliers d'euros, traduisant notamment la baisse des factures à établir sur les refacturations de travaux de rénovation auprès des propriétaires.

L'échéancier des créances clients et comptes rattachés est présenté en note 25.

## Note 14 Autres actifs courants

### 14.1 - Autres actifs courants

(en milliers d'euros)	30/09/2016	30/09/2015 retraité <sup>(1)</sup>
Avances et acomptes versés	35 133	50 325 <sup>(2)</sup>
États – impôts et taxes	90 984	102 864
Autres créances	41 205	40 242 <sup>(2)</sup>
<b>VALEURS BRUTES</b>	<b>167 322</b>	<b>193 431</b>
Provisions	- 1 212	- 1 188
<b>AUTRES DÉBITEURS NETS</b>	<b>166 110</b>	<b>192 243</b>
Publicité et honoraires de commercialisation – Tourisme	0	0
Publicité et honoraires de commercialisation – Immobilier	- 1	0
Loyers	19 070	18 933
Autres charges constatées d'avance	15 449	15 445
<b>CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE</b>	<b>34 518</b>	<b>34 378</b>
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS</b>	<b>200 627</b>	<b>226 621</b>

(1) Ces données sont retraitées des incidences présentées en note 1.3.

(2) Le poste « Avances et acomptes versés » inclut un montant de 32 100 milliers d'euros présenté auparavant en « Autres créances ».

Les autres actifs courants s'élèvent à 200 627 milliers d'euros au 30 septembre 2016, en baisse de 25 994 milliers d'euros par rapport à l'exercice 2014/2015. Cette variation provient essentiellement de la baisse des avances et acomptes versés sur notre activité touristique, suite à la diminution des créances sur travaux de rénovations envers les propriétaires.

Le poste « États – impôts et taxes » diminue quant à lui de 11 880 milliers d'euros, essentiellement suite à l'encaissement de créances de TVA sur l'exercice 2015/2016.

Au cours de l'exercice 2015/2016, le Groupe a cédé sa créance née du crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE) de l'année civile 2014. Cette opération, sans recours et à titre d'escompte, a

permis de transférer la quasi-totalité des risques et avantages associés à cette créance d'exploitation, qui à ce titre a été décomptabilisée du bilan. La cession s'est ainsi traduite par un encaissement net de 4 570 milliers d'euros sur l'exercice 2015/2016.

Par ailleurs, le Groupe a engagé des procédures contentieuses afin d'obtenir le remboursement auprès de l'Administration Fiscale de montants de TVA. Ce contentieux a connu au cours de l'exercice 2015/2016 une évolution favorable ; la Cour Administrative d'Appel a en effet entériné le 29 mars 2016 la décision du Conseil d'État du 24 juin 2015 qui confirmait en tout point l'analyse du Groupe. Par conséquent, aucun risque financier n'est anticipé sur le montant restant à recevoir des créances comptabilisées à ce titre.

## 14.2 - Actifs financiers courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/09/2016	30/09/2015
Comptes courants externes	29 820	14 596
Prêts « Propriété Pierre & Vacances »	7 642	7 906
<b>TOTAL</b>	<b>37 462</b>	<b>22 502</b>

Les « Actifs financiers courants » incluent essentiellement des comptes courants débiteurs de co-entreprises ainsi que divers prêts « Propriétés Pierre & Vacances ».

## Note 15 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Le montant de la trésorerie figurant dans le tableau de flux se décompose de la façon suivante :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/09/2016	30/09/2015
Trésorerie	88 419	40 801
Équivalents de trésorerie (SICAV et dépôts)	130	0
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</b>	<b>88 549</b>	<b>40 801</b>
Soldes bancaires créditeurs	- 1 124	- 1 187
<b>TRÉSORERIE NETTE</b>	<b>87 425</b>	<b>39 614</b>

Le détail des équivalents de trésorerie par nature s'analyse comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/09/2016 Juste valeur	30/09/2015 Juste valeur
SICAV monétaires	130	0
Certificats de dépôts	-	0
<b>TOTAL</b>	<b>130</b>	<b>0</b>

Les SICAV monétaires ont été souscrites auprès d'établissements bancaires de 1<sup>er</sup> plan, et répondent aux critères fixés par l'AMF détaillés note 1.17 « Trésorerie et équivalents de trésorerie ».

## Note 16 Capitaux propres Groupe

### Capital et primes d'émission

Le 30 mars 2016, le groupe chinois HNA Tourism a souscrit à une augmentation de capital réservée représentant 10 % du capital de Pierre et Vacances SA post-opération, soit 980 172 actions nouvelles au prix unitaire de 25,18 euros. À l'issue de cette opération, la participation individuelle en capital et en droits de vote de la société S.I.T.I (holding contrôlée par M. Gérard BREMOND) s'établit respectivement à 39,83 % et 56,42 % de Pierre et Vacances SA <sup>(10)</sup>.

Au 30 septembre 2016, le capital social s'élève à 98 017 230 euros et se décompose en 9 801 723 actions ordinaires entièrement libérées d'une valeur nominale unitaire de 10 euros. Au cours de l'exercice 2015/2016, le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation s'est élevé à 9 018 907 actions.

(10) Sur la base d'un capital avant opération composé de 8 821 551 actions représentant 12 856 840 droits de vote bruts (données au 29 février 2016).

## Capital potentiel

L'analyse du capital potentiel et son évolution sur les exercices 2015/2016 et 2014/2015 sont détaillées dans le tableau suivant :

	30/09/2016	30/09/2015
<b>Nombre d'actions au 1<sup>er</sup> octobre</b>	<b>8 821 551</b>	<b>8 821 551</b>
Nombre d'actions émises durant l'année ( <i>prorata temporis</i> )	496 800	
Actions Pierre et Vacances détenues par Pierre et Vacances SA et déduites des capitaux propres consolidés	- 299 444	- 374 986
<b>Nombre moyen pondéré d'actions</b>	<b>9 018 907</b>	<b>8 446 565</b>
Effet dilutif		
Attribution gratuite d'actions Pierre et Vacances	270 206	281 385
<b>Nombre moyen pondéré dilué d'actions</b>	<b>9 289 112</b>	<b>8 727 950</b>

### Actions propres

Au cours de l'exercice 2015/2016, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a attribué définitivement 97 928 actions propres aux salariés bénéficiaires des plans d'attribution d'actions gratuites émis en 2013.

Par ailleurs, dans le cadre de l'animation du cours de Bourse, le Groupe a également procédé à la cession de 3 139 actions d'auto-contrôle pour un montant de 75 milliers d'euros.

Au 30 septembre 2016, le Groupe détient ainsi 272 303 actions propres pour un montant total de 5 704 milliers d'euros.

### Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale Mixte du 4 février 2016 a décidé de ne pas distribuer de dividende au titre de l'exercice 2015/2016.

## Note 17 Provisions

(en milliers d'euros)	30/09/2015	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Autres variations	30/09/2016
Rénovations	5 128	1 137	- 258	- 286	0	5 721
Engagements de retraite et autres avantages assimilés	17 704	3 019	- 315	0	2 230	22 638
Provisions pour litiges	1 870	780	- 498	- 272	140	2 020
Autres provisions	4 101	1 877	- 1 672	- 774	230	3 762
<b>TOTAL</b>	<b>28 803</b>	<b>6 813</b>	<b>- 2 743</b>	<b>- 1 332</b>	<b>2 600</b>	<b>34 141</b>
<i>Part non courante</i>	21 544					26 718
<i>Part courante</i>	7 259					7 423

Les provisions pour rénovations traduisent les engagements contractuels du Groupe, ainsi que sa politique d'entretien du parc pris à bail (cf. note 1.20 « Provisions »).

La hausse de 5 338 milliers d'euros du solde des provisions est principalement liée à une augmentation des provisions pour indemnités de fin de carrière dont l'évolution sur l'exercice 2015/2016 fait l'objet d'une présentation détaillée à la fin de la présente note.

(en milliers d'euros)	30/09/2016	30/09/2015
Rénovations	5 557	4 985
Engagements de retraite et autres avantages assimilés	19 634	14 674
Provisions pour litiges	375	250
Provisions pour restructuration et fermeture de sites	80	0
Autres provisions	1 072	1 635
<b>PROVISIONS À CARACTÈRE NON COURANT</b>	<b>26 718</b>	<b>21 544</b>
Rénovations	164	143
Engagements de retraite et autres avantages assimilés	3 004	3 030
Provisions pour litiges	1 645	1 620
Provisions pour restructuration et fermeture de sites	2 471	2 363
Autres provisions	139	103
<b>PROVISIONS À CARACTÈRE COURANT</b>	<b>7 423</b>	<b>7 259</b>
<b>TOTAL</b>	<b>34 141</b>	<b>28 803</b>

## Provision pour litiges

Les provisions pour litiges s'élèvent à 2 020 milliers d'euros au global, dont 1 645 milliers d'euros présentent un caractère courant et 375 milliers d'euros un caractère non courant.

Chacun de ces litiges est suivi et analysé par la Direction Juridique du Groupe qui, parfois avec l'aide d'experts externes, procède à l'évaluation au cas par cas du coût potentiel associé.

Le montant probable du risque ainsi déterminé est provisionné dans les comptes des différentes entités concernées.

La décomposition des provisions pour litiges et leur évolution au cours de l'exercice s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)	Litiges dans le cadre des activités touristiques	Litiges dans le cadre des activités immobilières	Litiges sociaux individuels	Total des litiges
<b>Solde des provisions au 30 septembre 2015</b>	<b>0</b>	<b>151</b>	<b>1 719</b>	<b>1 870</b>
Nouveaux litiges	0	50	730	780
Reprises correspondant aux dépenses de l'exercice	- 15	- 40	- 443	- 498
Reprises non utilisées	0	0	- 272	- 272
Reclassement et variations de périmètre	145	0	- 5	140
<b>SOLDE DES PROVISIONS AU 30 SEPTEMBRE 2016</b>	<b>130</b>	<b>161</b>	<b>1 729</b>	<b>2 020</b>

Au-delà des procédures en cours mentionnées en note 12, aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure dont le Groupe aurait connaissance qui serait en

suspens ou dont il serait menacé) ne présente, au 30 septembre 2016, ni individuellement, ni au global, de caractère significatif sur la situation financière ou la rentabilité du Groupe.

## Provision pour restructuration et fermeture de sites

Les provisions pour restructuration et fermeture de sites s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)	Exercice 2015/2016	Exercice 2014/2015
<b>Solde provisions à l'ouverture</b>	<b>2 363</b>	<b>906</b>
Nouvelles restructurations et fermetures de sites	1 760	1 635
Reprises correspondant aux dépenses de l'exercice	- 1 538	- 178
Reprises non utilisées	- 34	0
<b>SOLDE PROVISIONS À LA CLÔTURE</b>	<b>2 551</b>	<b>2 363</b>

Les provisions pour restructuration et fermeture de sites sont liées à la réorganisation de certaines activités du Groupe, ainsi qu'à la politique sélective de renouvellement des baux, conduisant à la fermeture de sites déficitaires.



## Provision pour engagements de retraite et autres avantages assimilés

Les provisions pour engagements de retraite et autres avantages assimilés, dont l'évaluation est effectuée par des actuaires indépendants, sont déterminées selon les principes comptables du Groupe (cf. note 1.21 « Engagements de retraite et autres avantages

assimilés »). Les engagements enregistrés concernent principalement la France et les Pays-Bas. Les principales hypothèses actuarielles retenues par pays pour l'évaluation sont les suivantes :

	30/09/2016		30/09/2015	
	France	Pays-Bas	France	Pays-Bas
Taux d'actualisation	0,75 %	0,75 %	1,75 %	1,75 %
Taux de progression des salaires	2,00 %	1,90 %	2,00 %	2,10 %
Taux d'inflation	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %

Les hypothèses de rendement long terme attendu sur les actifs et les taux d'actualisation retenus pour l'estimation des obligations du Groupe ont été définies à partir de recommandations d'experts

indépendants. Le taux d'actualisation est déterminé par référence à un taux de marché fondé sur les obligations d'entreprises européennes de première catégorie (taux Iboxx Corporate AA 10 +).

Les montants comptabilisés au bilan au 30 septembre s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2016			30/09/2015		
	Régimes de retraite	Autres avantages	Total	Régimes de retraite	Autres avantages	Total
Valeur actualisée de l'obligation financée	130 997	6 914	137 911	104 874	6 679	111 553
Juste valeur des actifs du régime	115 271		115 271	93 849		93 849
<b>PASSIF NET AU BILAN</b>	<b>15 726</b>	<b>6 914</b>	<b>22 640</b>	<b>11 025</b>	<b>6 679</b>	<b>17 704</b>

La variation de l'engagement pour pensions et retraites est la suivante :

(en milliers d'euros)	Exercice 2015/2016			Exercice 2014/2015		
	Régimes de retraite	Autres avantages	Total	Régimes de retraite	Autres avantages	Total
<b>Dettes actuarielles à l'ouverture</b>	<b>11 025</b>	<b>6 679</b>	<b>17 704</b>	<b>15 600</b>	<b>5 748</b>	<b>21 348</b>
Coût des services rendus	2 185	549	2 734	2 208	505	2 713
Coût financier	1 872	145	2 017	1 747	104	1 851
Rendement des actifs du régime	- 1 699	- 38	- 1 737	- 1 541	0	- 1 541
Cotisations et prestations versées	- 142	- 386	- 528	- 335	- 355	- 690
Écarts actuariels comptabilisés	2 165	- 43	2 121	- 1 797	- 475	- 2 272
Coût des services passés	261	0	261	- 4 831	1 175	- 3 656
Variation périmètre	60	4	64	- 26	- 23	- 50
<b>DETTE ACTUARIELLE AU 30 SEPTEMBRE</b>	<b>15 726</b>	<b>6 914</b>	<b>22 640</b>	<b>11 025</b>	<b>6 679</b>	<b>17 704</b>

La variation de la juste valeur des actifs détenus en couverture des engagements se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	Exercice 2015/2016	Exercice 2014/2015
<b>Juste valeur des placements au 1<sup>er</sup> octobre</b>	<b>93 849</b>	<b>87 558</b>
Rendement effectif des actifs du régime	1 558	1 541
Cotisations perçues employeur	- 1	491
Cotisations perçues des participants au régime	591	586
Prestations versées et dépenses de la période	- 1 878	- 1 905
Écart actuariel	21 152	5 578
<b>JUSTE VALEUR DES PLACEMENTS AU 30 SEPTEMBRE</b>	<b>115 271</b>	<b>93 849</b>

## Étude de sensibilité de la juste valeur des actifs du régime

La sensibilité de la juste valeur des actifs du régime pendant l'exercice est la suivante : une hausse de 0,25 point du taux d'actualisation des actifs diminuerait la juste valeur des actifs du

régime de 6 019 milliers d'euros. À l'inverse, une baisse de 0,25 point du taux d'actualisation des actifs augmenterait la juste valeur des actifs du régime pendant l'exercice de 6 485 milliers d'euros.

La décomposition de la juste valeur des actifs détenus en couverture des engagements par catégorie d'actifs s'analyse comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/09/2016	30/09/2015
Trésorerie	-	-
Assurance	115 271	93 849
<b>JUSTE VALEUR</b>	<b>115 271</b>	<b>93 849</b>

## Étude de sensibilité de la valeur actualisée des obligations

La sensibilité de la valeur actualisée des obligations est la suivante : une hausse de 0,25 point du taux d'actualisation diminuerait la valeur actualisée de l'obligation de 6 932 milliers d'euros.

À l'inverse, une baisse de 0,25 point du taux d'actualisation augmenterait la valeur actualisée des obligations de 7 489 milliers d'euros.

## Note 18 Dettes financières

Ventilation par nature et secteur d'activité :

(en milliers d'euros)

	30/09/2016	30/09/2015
<b>Dettes financières à long terme</b>		
Emprunts auprès des établissements de crédit	0	21 660
<i>Tourisme</i>	0	21 660
Emprunt obligataire	169 382	108 743
<i>Tourisme</i>	169 382	108 743
Crédits d'accompagnement	6 201	10 511
<i>Immobilier</i>	6 201	10 511
Contrats de location financement	103 125	106 246
<i>Tourisme</i>	103 125	106 246
Autres dettes financières	6 302	568
<i>Tourisme</i>	6 163	514
<i>Immobilier</i>	139	54
<b>SOUS-TOTAL PART À LONG TERME</b>	<b>285 010</b>	<b>247 728</b>
<i>dont Tourisme</i>	<b>278 670</b>	<b>237 163</b>
<i>dont Immobilier</i>	<b>6 340</b>	<b>10 565</b>
<b>Dettes financières à court terme</b>		
Emprunts auprès des établissements de crédit	4 027	11 824
<i>Tourisme</i>	2 522	10 319
<i>Immobilier</i>	1 505	1 505
Emprunt obligataire	0	3 959
<i>Tourisme</i>	0	3 959
Crédits d'accompagnement	1 643	3 248
<i>Immobilier</i>	1 643	3 248
Contrats de location financement	3 681	3 459
<i>Tourisme</i>	3 681	3 459
Autres dettes financières	0	1
<i>Immobilier</i>	0	1
Soldes bancaires créditeurs (y compris la part tirée des crédits revolving)	1 124	1 187
<i>Tourisme</i>	841	1 160
<i>Immobilier</i>	283	27
<b>SOUS-TOTAL PART À COURT TERME</b>	<b>10 475</b>	<b>23 678</b>
<i>dont Tourisme</i>	<b>7 044</b>	<b>18 897</b>
<i>dont Immobilier</i>	<b>3 431</b>	<b>4 781</b>
<b>TOTAL</b>	<b>295 485</b>	<b>271 406</b>
<i>dont Tourisme</i>	<b>285 714</b>	<b>256 060</b>
<i>dont Immobilier</i>	<b>9 771</b>	<b>15 346</b>

Les emprunts auprès des établissements de crédit et les crédits d'accompagnement correspondent essentiellement au 30 septembre 2016 :

#### Pour l'activité Tourisme :

- ◆ à l'emprunt obligataire de type ORNANE émis le 4 février 2014, d'un montant nominal de 115 000 milliers d'euros remboursable le 1<sup>er</sup> octobre 2019. Les obligations à option de remboursement en numéraire ou actions nouvelles ou existantes (« ORNANE »), sont convertibles à tout moment par la remise d'une action nouvelle ou existante. L'ORNANE confère également à l'émetteur la possibilité de substituer pour tout ou partie du cash à la remise d'action. Au 30 septembre 2016, la composante « dette » est de 110 194 milliers d'euros ;
- ◆ à l'emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP » non coté émis le 19 juillet 2016 d'un montant nominal de 60 000 milliers d'euros, à échéance décembre 2022. Cette émission, assortie d'un coupon de 4,25 %, a été souscrite par des investisseurs institutionnels français. Au 30 septembre 2016, la valeur de cet emprunt dans les comptes consolidés du Groupe s'élève à 59 188 milliers d'euros ;
- ◆ au dérivé incorporé de l'ORNANE, devant être comptabilisé en dette *mark to market*. Les variations de juste valeur de ce dérivé sont constatées en résultat financier sur une ligne distincte « Variation de juste valeur du dérivé de l'ORNANE ». Au 30 septembre 2016, la juste valeur de ce dérivé s'élève à 5 778 milliers d'euros.

La convention de crédit signée le 13 février 2014 dont l'échéance finale était initialement fixée au 19 février 2019 a été remboursée par anticipation. Une nouvelle convention de crédit a également été signée le 14 mars 2016 sous la forme d'un crédit revolving de 200 millions d'euros. Au 30 septembre 2016, ce crédit revolving n'est pas utilisé.

#### Pour l'activité Immobilière :

- ◆ aux crédits d'accompagnement mis en place dans le cadre du développement immobilier pour un montant global de 7 843 milliers d'euros dont principalement :

- 2 116 milliers d'euros pour financer le programme immobilier des Senioriales de Nandy,
- 1 866 milliers d'euros pour financer le programme immobilier les Résidence Les Senioriales de Bruges,
- 1 642 milliers d'euros pour financer la construction des Senioriales de Vias,
- 1 498 milliers d'euros dans le cadre de la construction des Senioriales ville de Nîmes,
- 721 milliers d'euros dans le cadre de la construction des Senioriales de Saint-Étienne.

Ainsi, au cours de l'exercice 2015/2016, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a encaissé 65 970 milliers d'euros au titre des nouveaux emprunts, essentiellement suite à l'émission d'un emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP ».

Durant cette même période, le Groupe a également procédé à des remboursements d'emprunts, générant une sortie de trésorerie de 51 139 milliers d'euros qui comprend principalement :

- ◆ 31 500 milliers d'euros correspondant à l'amortissement partiel et au remboursement anticipé du crédit syndiqué ;
- ◆ 4 019 milliers d'euros correspondant au rachat du solde des Océanes, net des conversions intervenues à la livraison ;
- ◆ 12 117 milliers d'euros correspondant au remboursement de divers crédits d'accompagnement.

Par ailleurs, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs bénéficie également de 4 autres lignes de crédit confirmées, dont le détail est le suivant :

- ◆ 3,5 millions d'euros, à échéance janvier 2017 ;
- ◆ 5 millions d'euros ;
- ◆ 10 millions d'euros ;
- ◆ 15 millions d'euros, à échéance mai 2017.

Au 30 septembre 2016, aucune de ces lignes n'est utilisée.

#### Le montant des dettes financières correspondant aux contrats de location financement s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2016	30/09/2015
Le Domaine du Lac d'Ailette	103 555 <sup>(1)</sup>	105 684
PV SA	1 305 <sup>(2)</sup>	1 714
CPE	1 946 <sup>(3)</sup>	2 220
PV Résidences & Resorts France	0	87
<b>TOTAL</b>	<b>106 806</b>	<b>109 705</b>

(1) L'actif net sous-jacent (107 138 milliers d'euros au 30 septembre 2016) est enregistré en immobilisations corporelles cf. note 7.

(2) L'actif net sous-jacent (1 256 milliers d'euros au 30 septembre 2016) est enregistré en immobilisations incorporelles cf. note 5.

(3) L'actif net sous-jacent est enregistré en immobilisations corporelles (cf. note 7) pour un montant de 1 897 milliers d'euros au 30 septembre 2016.

## Ventilation par échéance

L'évolution de l'échéancier des emprunts et dettes financières brutes se décompose comme suit :

Échéances	Solde au (en milliers d'euros)	
	30/09/2016	30/09/2015
Année N+1	10 475	23 678
Année N+2	7 642	20 066
Année N+3	4 344	13 608
Année N+4	118 906 <sup>(1)</sup>	7 319
Année N+5	3 033	111 688
Année > N+5	151 085 <sup>(2)</sup>	95 047
<b>TOTAL</b>	<b>295 485</b>	<b>271 406</b>

(1) Dont 110 194 milliers d'euros lié au remboursement de l'ORNANE.

(2) Dont 91 373 milliers d'euros liés aux contrats de location financement et 59 188 milliers d'euros liés à l'emprunt obligataire de type Euro PP.

## Ventilation des principales dettes financières par nature de taux

### Taux fixe

Les principales dettes financières à taux fixe enregistrées au passif du bilan au 30 septembre 2016 concernent les retraitements des contrats de location financement et les emprunts obligataires. Le nominal des dettes financières contractées à taux fixe s'élève à 276 188 milliers d'euros. L'essentiel de la dette porte intérêt entre 3,33 % et 6,02 %.

Date de souscription	Date d'échéance	Capital restant dû au 30/09/2016 (en millions d'euros)	Taux
<b>Contrats de location financement</b>			
21/09/2005	31/12/2038	103,6	6,02 %
01/10/2009	30/07/2019	1,3	6,00 %
01/10/2014	31/12/2024	1,8	6,00 %
01/01/2015	31/12/2017	0,2	3,33 %
<b>Emprunt obligataire</b>			
04/02/2014	01/10/2019	110,2	3,50 %
19/07/2016	31/12/2022	59,2	4,25 %
<b>TOTAL</b>		<b>276,2</b>	

### Taux variable

Le nominal des emprunts auprès des établissements de crédit et des crédits d'accompagnement contractés à taux variable s'élève à 9 343 milliers d'euros avec un taux variant de Euribor 3 mois + marge.

Afin de gérer le risque lié aux fluctuations des taux d'intérêt sur les emprunts à taux variable, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a conclu par le passé des contrats d'échange de taux d'intérêts (les caractéristiques de ces instruments sont présentées en note 20 « Instruments de couverture »).

En raison de la persistance de taux de marché extrêmement faibles et au changement de nature du crédit *corporate* (qui a été transformé en crédit *revolving*), le Groupe a procédé sur l'exercice 2015/2016 au débouclage de l'ensemble des instruments de couverture qu'il détenait au 1<sup>er</sup> octobre 2015.

L'analyse des emprunts auprès des établissements de crédit et des crédits d'accompagnement à taux variable est la suivante :

Emprunts, crédits d'accompagnement et crédits baux		Couverture	
Date de souscription	Date d'échéance	Capital restant dû au 30/09/16 (en millions d'euros)	Taux
<b>Emprunts auprès des établissements de crédit :</b>			
10/06/2011	30/12/2016	1,5	Euribor 3 mois + marge
<b>SOUS-TOTAL</b>		<b>1,5</b>	
<b>Crédits d'accompagnement :</b>			
22/01/2016	22/01/2018	2,1	Euribor 3 mois + marge
31/01/2016	31/01/2018	1,9	Euribor 3 mois + marge
23/09/2014	31/12/2016	1,6	Euribor 3 mois + marge
18/11/2015	18/11/2018	1,5	Euribor 3 mois + marge
01/07/2016	01/07/2018	0,7	Euribor 3 mois + marge
<b>SOUS-TOTAL</b>		<b>7,8</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>9,3</b>	

## Sûretés

(en milliers d'euros)	30/09/2016	30/09/2015
Avals et cautions	174 810	170 906
Hypothèques	6 365	10 800
<b>TOTAL</b>	<b>181 175</b>	<b>181 706</b>

Les sûretés octroyées par le Groupe en garantie des emprunts contractés auprès des établissements de crédit sont constituées :

- ◆ d'une garantie à première demande de 167 485 milliers d'euros amortissable, accordée à l'établissement avec lequel a été conclu le contrat de location financement pour les équipements du Domaine du Lac d'Ailette ;

◆ des hypothèques de 1<sup>er</sup> rang dans le cadre des crédits d'accompagnement des principaux programmes immobiliers suivants :

- Les Senioriales – Bruges pour un montant de 3 365 milliers d'euros,
- Les Senioriales – Nîmes pour un montant de 3 000 milliers d'euros.

L'évolution de l'échéancier des sûretés se décompose comme suit :

Échéances	Solde au (en milliers d'euros)	
	30/09/2016	30/09/2015
Année N+ 1	3 874	10 221
Année N+ 2	10 923	7 624
Année N+ 3	7 451	3 848
Année N+ 4	4 351	4 086
Année N+ 5	4 609	4 351
Année > N+ 5	149 967	151 576
<b>TOTAL</b>	<b>181 175</b>	<b>181 706</b>



## Note 19 Instruments financiers

Le tableau ci-après détaille la valeur comptable et la juste valeur des instruments financiers comptabilisés au bilan :

		30/09/2016	30/09/2015
		Valeur comptable <sup>(1)</sup>	Valeur comptable <sup>(1)</sup>
(en milliers d'euros)			
Catégorie IAS 39			
<b>ACTIFS</b>			
Actifs financiers non courants		26 964	26 644
Actifs financiers disponibles à la vente	Actifs disponibles à la vente à la juste valeur par capitaux propres	1 631	1 631
Prêts et autres immobilisations financières	Prêts et créances au coût amorti	25 333	25 013
Clients et comptes rattachés	Prêts et créances au coût amorti	239 673	209 534
Autres actifs courants <sup>(2)</sup>	Prêts et créances au coût amorti	39 992	39 054
Actifs financiers courants	Prêts et créances au coût amorti	37 462	22 502
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Actifs financiers à la juste valeur par résultat <sup>(3)</sup>	88 549	40 801
<b>PASSIFS</b>			
Dettes financières (y compris la part à moins d'un an)		295 484	270 219
Emprunts auprès des établissements de crédit	Passifs financiers au coût amorti	4 027	33 484
Emprunt obligataire	Passifs financiers au coût amorti	169 382	112 702
Option de monétisation de l'ORNANE	Passifs financiers à la juste valeur par résultat	5 778	23
Contrat de location financement	Passifs financiers au coût amorti	106 806	109 705
Autres dettes financières	Passifs financiers au coût amorti	8 367	14 328
Autres passifs non courants	Passifs financiers au coût amorti	862	1 963
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	Passifs financiers au coût amorti	298 402	331 973
Autres passifs courants <sup>(2)</sup>	Passifs financiers au coût amorti	121 735	120 351
Soldes bancaires créditeurs	Passifs financiers au coût amorti	1 124	1 187
Autres passifs financiers courants	Passifs financiers au coût amorti	21 940	9 663
Instruments dérivés passif	Cf. note 20 – Instruments de couverture	0	298

(1) Les justes valeurs des actifs et des passifs financiers ne diffèrent pas de manière significative des valeurs comptables.

(2) Les autres actifs et passifs courants sont retraités des éléments non considérés comme « instruments financiers » au sens d'IAS 39, c'est-à-dire des avances et acomptes versés et reçus, des créances et dettes sur l'état et des charges et produits constatées d'avance.

(3) La valorisation est effectuée sur la base de la valeur du marché réglementé.

## Note 20 Instruments de couverture

La politique du Groupe est de réduire son exposition aux fluctuations de taux d'intérêt lorsque ces derniers présentent une forte volatilité ou une anticipation de forte hausse. Pour cela, le Groupe peut être amené à utiliser des instruments financiers dérivés de couverture tels que des swaps ou des caps de taux d'intérêt.

Les instruments dérivés alors contractés sont exclusivement liés à la gestion du risque de taux d'intérêt et sont qualifiés de dérivés désignés comme instrument de couverture de flux de trésorerie.

Au cours de l'exercice 2015/2016, suite au remboursement anticipé du crédit *corporate* survenu en mars 2016, le Groupe a procédé au débouclage de l'ensemble des swaps qu'il détenait jusqu'alors.

Par la suite, en l'absence d'anticipation de hausse des taux d'intérêts, le Groupe n'a pas contracté de nouveaux instruments financiers de couverture.

## Note 21 Risques de marché

### Gestion de la trésorerie

La gestion de la trésorerie est assurée de manière centralisée par les équipes spécialisées de la Direction Financière du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. Les excédents de trésorerie des filiales sont remontés sur l'entité centralisatrice du Groupe (Pierre & Vacances FI), qui en assure la redistribution à celles qui ont des besoins, et peut être amenée, en fonction des évolutions de marché attendues, à placer le solde sur des instruments de placement de type « monétaires euro » avec un objectif de liquidité maximale et conforme à la politique de gestion des risques de contrepartie. Cette centralisation permet à la fois d'optimiser les ressources financières et de suivre au plus près l'évolution de la trésorerie des principales entités du Groupe.

### Risque de contrepartie

Ces opérations sont réalisées avec des établissements bancaires autorisés par la Direction Générale dans le cadre de la politique de gestion du risque de contrepartie. Compte tenu de la diversité de ces contreparties, sélectionnées parmi les établissements bancaires de premier plan en fonction de leur notation et de la connaissance qu'en a le Groupe, Pierre & Vacances-Center Parcs considère qu'il n'est pas soumis à une concentration du risque de crédit. La Direction du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs souhaitant pouvoir disposer à tout moment de la trésorerie disponible constituée par des parts de SICAV et fonds communs de placement, ces placements sont à court terme (durée inférieure à 3 mois) et liquides.

### Risque de crédit

Compte tenu des règles de commercialisation du Groupe en matière de vente immobilière (vente en état futur d'achèvement), cette activité ne comporte pas de risque significatif sur ces créances clients.

Concernant l'activité touristique, le risque d'impayés clients est faible, plus de 72 % du chiffre d'affaires étant réalisé par la vente directe, mode de commercialisation pour lequel le paiement de la prestation s'effectue avant sa consommation.

Pour les ventes indirectes, la politique du Groupe consiste à travailler avec les acteurs majeurs du marché, à diversifier son portefeuille de tour-opérateurs et d'agences de voyages, à utiliser des contrats établis par la Direction Juridique assistée de ses conseils et à vérifier la solvabilité de ces contreparties.

### Gestion du capital

Les objectifs du Groupe en terme de gestion du capital consistent à assurer la continuité de son exploitation, la rentabilité des capitaux des actionnaires, et la fiabilité des relations avec les partenaires et à maintenir une structure capitalistique optimale dans le but de limiter le coût des fonds mobilisés.

Afin de maintenir ou d'ajuster la structure des fonds mobilisés, le Groupe peut souscrire de nouvelles dettes ou rembourser celles existantes, ajuster le montant des dividendes versés aux actionnaires, effectuer un remboursement en capital aux actionnaires, émettre de nouvelles actions, racheter des actions existantes ou céder des actifs afin de réduire l'endettement.

Le Groupe communique sur son ratio d'endettement (endettement net divisé par les capitaux propres), indicateur de contrôle du capital.

Du fait de son activité peu capitalistique, le Groupe n'ayant pas pour objectif d'être ou de rester propriétaire des résidences ou villages qu'il développe puis exploite, l'exposition à ce risque est donc limitée pour le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

## Risque de liquidité

Au 30 septembre 2016, la trésorerie nette du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs s'élève à 87 425 milliers d'euros. Ce montant correspond à la trésorerie brute (88 549 milliers d'euros) diminuée des découverts bancaires (1 124 milliers d'euros).

De plus, comme indiqué dans la note 18, le Groupe bénéficie de 4 lignes de crédit confirmées, ainsi qu'une ligne de crédit revolving. Au 30 septembre 2016, aucune de ces lignes n'est utilisée. Le Groupe n'encourt donc pas de risque de liquidité.

L'échéancier des actifs et passifs liés aux activités de financement au 30 septembre 2016, s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2016	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	4 027	4 027	0	0
Emprunt obligataire	169 382	0	110 194	59 188
Contrat de location financement	106 806	3 681	11 752	91 373
Autres dettes financières	14 145	1 643	11 979	523
Soldes bancaires créditeurs	1 124	1 124	-	-
<b>Dettes financières brutes hors incidence des dérivés</b>	<b>295 484</b>	<b>10 475</b>	<b>133 925</b>	<b>151 084</b>
Instruments dérivés passif	0	0	-	-
<b>Dettes financières brutes</b>	<b>295 484</b>	<b>10 475</b>	<b>133 925</b>	<b>151 084</b>
Équivalents de trésorerie	- 130	- 130	-	-
Trésorerie active	- 88 419	- 88 419	-	-
<b>Endettement financier net</b>	<b>206 935</b>	<b>- 78 074</b>	<b>133 925</b>	<b>151 084</b>

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs n'a pas de financement bancaire dépendant de la notation du Groupe. Les contrats régissant la dette « Corporate », ainsi que les lignes de crédit, ont des clauses conventionnelles se référant à la situation financière consolidée du Groupe.

La définition et les niveaux des ratios, également appelés covenants financiers, sont fixés en concertation avec les organismes prêteurs de manière prospective. Le respect des ratios s'apprécie une fois par an seulement, à la date de clôture de l'exercice. Le non-respect de ces ratios autorise les organismes prêteurs à prononcer l'exigibilité anticipée (totale ou partielle) des financements.

Ces crédits sont par ailleurs tous assortis de clauses juridiques usuelles : « *negative pledge* », « *pari passu* », « *cross default* ».

Dans le cadre du refinancement de la dette « Corporate » réalisé en mars 2016, un seul ratio financier est suivi : dettes financières nettes ajustées/EBITDAR (dettes financières nettes ajustées = dettes financières nettes du Groupe, majorées des engagements de loyers sur les 5 années à venir, actualisés à 6,0 % ; EBITDAR = résultat opérationnel courant consolidé du Groupe majoré des dotations nettes aux amortissements et provisions, et des charges liées au plan d'options de souscription et d'achat d'actions, avant la charge de loyers de l'exercice hors sièges sociaux). Ce ratio doit rester inférieur ou égal à 3,35 au titre de l'exercice 2015/2016, conformément à la convention de crédit signée en mars 2016.

Ce covenant n'est calculé contractuellement qu'une fois par an, au 30 septembre. Au titre de l'exercice 2015/2016, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs respecte ce ratio.

Au 30 septembre 2016, les flux contractuels d'intérêts non actualisés sur l'encours des dettes financières par date de maturité sont les suivants :

	30/09/2016	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
<b>Flux contractuels d'intérêts non actualisés sur l'encours de dettes financières</b>	<b>121 389</b>	<b>14 920</b>	<b>46 532</b>	<b>59 937</b>

## Risque de taux

La gestion du risque de marché lié aux variations des taux d'intérêt est réalisée de manière centralisée par la Direction Financière du Groupe.

La politique du Groupe est de réduire son exposition aux fluctuations de taux d'intérêt lorsque ces derniers présentent une forte volatilité ou une anticipation de forte hausse. Pour cela, le Groupe peut être amené à utiliser des instruments financiers dérivés de couverture

tels que des swaps ou des caps de taux d'intérêt. Ainsi, le résultat financier du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est peu sensible à la variation des taux d'intérêt. Seuls les crédits d'accompagnement adossés à des opérations immobilières ne font pas, en général, l'objet d'une couverture compte tenu des anticipations attendues sur l'évolution des taux d'intérêt, du fait de leur durée généralement limitée.

Au 30 septembre 2016, l'échéancier des actifs et des dettes financiers se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2016	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> à 5 ans
Emprunts – taux fixe	276 188	3 681	121 946	150 561
Emprunts – taux variables	9 348	3 147	6 201	0
Autres passifs	6 302	0	5 778	524
Intérêts courus non échus	2 522	2 522	-	-
<b>Passifs financiers</b>	<b>294 360</b>	<b>9 350</b>	<b>133 925</b>	<b>151 085</b>
Prêts – taux fixe	7 953	516	2 412	5 025
Prêts – taux variables	0	-	-	-
Équivalents de trésorerie – taux variables	130	130	-	-
<b>ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>8 083</b>	<b>646</b>	<b>2 412</b>	<b>5 025</b>

La position nette à taux variable après gestion au 30 septembre 2016 est la suivante :

(en milliers d'euros)	30/09/2016
Emprunts	9 348
Prêts	0
Équivalents de trésorerie	130
<b>Position nette avant gestion</b>	<b>9 218</b>
Couverture	
<b>POSITION NETTE APRÈS GESTION</b>	<b>9 218</b>

Une hausse ou une baisse de 1 % des taux court terme aurait une incidence de respectivement - 0,09 million d'euros et + 0,09 million d'euros sur le résultat financier de l'exercice 2015/2016, montants à comparer au résultat financier de - 25,8 millions d'euros réalisés sur l'exercice 2015/2016.

## Risque de change

La majorité des actifs et des passifs du Groupe est libellée en euros. Seules quelques filiales ont des flux libellés en devise. Ces filiales étant peu significatives, le Groupe n'est pas exposé aux variations du cours des devises.

## Note 22 Dettes fournisseurs et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	30/09/2016	30/09/2015
Tourisme	244 865	258 828
Immobilier	40 251	61 635
Prestations de services	13 286	11 510
<b>TOTAL</b>	<b>298 402</b>	<b>331 973</b>

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés enregistrent une diminution de 33 571 milliers d'euros. Cette évolution provient essentiellement de l'activité immobilière du Groupe (- 21 384 milliers d'euros) et concerne principalement le programme

immobilier du Center Parcs du Bois aux Daims (- 21 810 milliers d'euros), et dans une moindre mesure le programme immobilier de la Presqu'île de La Touques (- 5 965 milliers d'euros).

L'échéancier des dettes fournisseurs est présenté en note 25.

## Note 23 Autres passifs courants et non courants

### 23.1 - Autres passifs courants et non courants

(en milliers d'euros)	30/09/2016	30/09/2015
Avances et acomptes reçus	106 882	109 639
TVA et autres dettes fiscales	70 785	59 774
Personnel et organismes sociaux	60 225	62 207
Passif lié aux contrats de locations	862	1 963
Autres dettes	61 510	58 144
<b>AUTRES DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>300 264</b>	<b>291 727</b>
Ventes immobilières et fonds de concours	102 947	76 263
Produits constatés d'avance divers	16 251	19 012
<b>PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE</b>	<b>119 198</b>	<b>95 275</b>
<b>TOTAL AUTRES PASSIFS</b>	<b>419 462</b>	<b>387 002</b>
Autres passifs courants	418 600	385 039
Autres Passifs non courants	862	1 963

L'augmentation de 32 460 milliers d'euros des « Autres passifs courants et non courants » provient essentiellement de l'activité immobilière. Elle est directement liée à l'augmentation des dettes de TVA collectée et des produits constatés d'avances, essentiellement

sur le programme du Center Parcs Bois des Harcholins, suite à la vente en l'état futur d'achèvement de 163 cottages à la MASCF le 24 mars 2016.

### 23.2 - Passifs financiers courants

(en milliers d'euros)	30/09/2016	30/09/2015
Comptes courants externes	21 940	9 663
Instruments financiers de couverture	0	298
	<b>21 940</b>	<b>9 961</b>

Les « Passifs financiers courants » correspondent essentiellement aux comptes courants vis-à-vis de parties liées du Groupe ou partenaire. L'augmentation de 11 979 milliers d'euros résulte de l'augmentation du compte courant envers la société mère S.I.T.I.

## Note 24 Variation du besoin en fonds de roulement

L'évolution du besoin en fonds de roulement sur l'exercice 2015/2016 se présente de la manière suivante :

	30/09/2015 retraité *	Variations liées à l'activité	Autres variations	30/09/2016	
Valeur nette des stocks	213 676	- 4 371	503	209 808	
Créances clients et comptes rattachés	209 534	29 556	583	239 673	
Autres actifs courants	249 123	- 11 255	221	238 089	
<b>TOTAL DES ACTIFS DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>A</b>	<b>672 333</b>	<b>13 930</b>	<b>1 307</b>	<b>687 570</b>
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	331 973	- 36 452	2 881	298 402	
Autres passifs (courants et non courants)	396 963	42 318	2 121	441 402	
<b>TOTAL DES PASSIFS DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>B</b>	<b>728 936</b>	<b>5 866</b>	<b>5 002</b>	<b>739 804</b>
<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>A-B</b>	<b>- 56 603</b>	<b>8 064</b>	<b>- 3 695</b>	<b>- 52 234</b>
<i>dont variation des dettes et créances non opérationnelles</i>		119			
<i>dont variation des dettes et créances opérationnelles</i>		7 945			

\* Ces données sont retraitées des incidences présentées dans la note 1.3.

Les autres variations incluent essentiellement des reclassements bilanciaux, ainsi que des effets des change ou l'incidence de changements de périmètre.

## Note 25 Échéancier des créances et des dettes

(en milliers d'euros)	30/09/2016	Montants non échus ou échus depuis - 1 an	Montants avec une antériorité entre 1 et 5 ans	Montants avec une antériorité > 5 ans
Autres actifs financiers non courants	25 333	25 211	118	4
Clients et comptes rattachés (en valeur nette)	239 673	239 673	-	-
Autres actifs courants et actifs financiers courants	238 089	238 089	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>503 095</b>	<b>502 973</b>	<b>118</b>	<b>4</b>
Autres passifs non courants	862	862	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	298 402	298 402	-	-
Autres passifs courants et passifs financiers courants	440 540	438 163	1 828	549
<b>TOTAL</b>	<b>739 804</b>	<b>737 427</b>	<b>1 828</b>	<b>549</b>



## Analyse des principaux postes du compte de résultat

### Note 26 Chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	Exercice 2015/2016	Exercice 2014/2015
Tourisme	1 225 761	1 155 723
<i>Pierre &amp; Vacances Tourisme Europe</i> <sup>(1)</sup>	581 772	569 519
<i>Center Parcs Europe</i> <sup>(2)</sup>	643 989	586 204
Développement immobilier	146 863	226 740
<b>TOTAL</b>	<b>1 372 624</b>	<b>1 382 463</b>

(1) *Pierre & Vacances Tourisme Europe* regroupe les marques *Pierre & Vacances*, *Maeva* et *Aparthotels Adagio*.

(2) *Center Parcs Europe* regroupe les marques *Center Parcs* et *Sunparks*.

### Répartition du chiffre d'affaires par pays

(en milliers d'euros)	Exercice 2015/2016	Exercice 2014/2015
France	764 931	731 542
Pays-Bas	209 733	202 853
Belgique	107 690	99 937
Allemagne	107 056	98 042
Espagne	36 274	23 274
Italie	52	52
Autres	26	23
<b>TOURISME</b>	<b>1 225 762</b>	<b>1 155 723</b>
France	116 766	210 077
Allemagne	1 526	14 147
Espagne	21 377	1 885
Pays-Bas	4 657	355
Maroc	0	276
Chine	2 536	0
<b>DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER</b>	<b>146 862</b>	<b>226 740</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 372 624</b>	<b>1 382 463</b>

Le chiffre d'affaires sur la France, pays où se situe le siège social de la société mère, s'élève à 881 697 milliers d'euros.

## Note 27 Achats et services extérieurs

(en milliers d'euros)	Exercice 2015/2016	Exercice 2014/2015
Coûts des marchandises vendues du tourisme	- 41 440	- 34 470
Coûts des stocks vendus du développement immobilier	- 66 718	- 147 324
Loyers propriétaires et autres charges de copropriété	- 451 593	- 451 092
Sous-traitance des prestations de services (linge, restauration, nettoyage)	- 79 275	- 74 331
Publicité et honoraires	- 125 649	- 110 271
Autres (dont achats de séjours)	- 177 627	- 166 001
<b>TOTAL</b>	<b>- 942 302</b>	<b>- 983 489</b>

La baisse des achats et services extérieurs de 41 187 milliers d'euros est principalement liée à l'activité du développement immobilier (baisse des coûts des stocks vendus de 80 606 milliers d'euros).

La charge du Groupe de l'exercice 2015/2016 relative aux loyers perçus par les propriétaires individuels et institutionnels du foncier et des murs des résidences et villages exploités par le Groupe s'élève à 366,2 millions d'euros (171,4 millions d'euros pour ceux

commercialisés sous les marques Pierre & Vacances Tourisme Europe ; 194,8 millions d'euros pour les villages Center Parcs Europe). Cette charge s'élevait à 362,7 millions d'euros sur l'exercice 2014/2015 (182,9 millions d'euros pour ceux commercialisés sous les marques Pierre & Vacances Tourisme Europe ; 179,8 millions d'euros pour les villages Center Parcs Europe).

4

## Note 28 Charges de personnel

(en milliers d'euros)	Exercice 2015/2016	Exercice 2014/2015
Salaires et rémunérations	- 245 851	- 236 799
Charges sociales	- 74 396	- 72 546
Coût des régimes à prestations et cotisations définies	- 2 425	2 102
Charges liées aux plans d'option	- 1 490	- 631
<b>TOTAL</b>	<b>- 324 162</b>	<b>- 307 874</b>

Les charges de personnel s'élèvent à 324 162 milliers d'euros, en augmentation de 16 288 milliers d'euros par rapport à l'exercice 2014/2015. Cette évolution est en lien avec le développement du Groupe en Espagne, ainsi que l'annualisation de l'exploitation du Center Parcs du Domaine du Bois aux Daims ouvert le 29 juin 2015.

Ce montant inclut par ailleurs la reconnaissance d'un produit à recevoir de 5 706 milliers d'euros correspondant au crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE), contre 5 451 milliers d'euros sur l'exercice passé.

### Charges liées aux plans d'option

Les caractéristiques des plans comptabilisés sont les suivantes :

Date d'attribution par le Conseil d'Administration (en milliers d'euros)	Type <sup>(1)</sup>	Nombre d'options à l'origine	Période d'acquisition des droits	Charges liées aux plans d'options	
				Exercice 2015/2016	Exercice 2014/2015
03/03/2011	OAA	222 500	4 ans	-	- 261
28/05/2013	AGA	229 778	3 ans	- 73	- 289
03/09/2013	AGA	13 333	3 ans	- 4	- 18
02/12/2013	AGA	15 555	3 ans	- 18	- 69
26/05/2014	AGA	20 889	3 ans	- 106	- 106
02/12/2014	AGA	2 222	3 ans	- 11	- 9
04/02/2016	AGA	302 500	3 ans	- 1 278	-
<b>TOTAL</b>		<b>806 777</b>		<b>- 1 490</b>	<b>- 752</b>

<sup>(1)</sup> OAA : option d'achat d'actions.

<sup>(2)</sup> AGA : attribution gratuite d'actions.

La charge de personnel comptabilisée correspond à la juste valeur des options accordées calculées à la date de leur octroi par le Conseil d'Administration selon la méthode de « Black & Scholes ».

Cette charge est répartie sur la période d'acquisition des droits en contrepartie d'une augmentation des réserves.

Les hypothèses retenues pour la valorisation des options et les résultats obtenus sont les suivants :

	Valeur de l'action à la date d'octroi	Prix d'exercice	Volatilité	Durée de l'option	Temps à maturité retenu	Taux sans risque	Taux rendement du dividende	Probabilités de départ des bénéficiaires	Valeur de l'option à la date d'octroi
Plan 03/03/2011	63,50 €	63,93 €	36,80 %	10 ans	4 ans	3,65 %	3,19 %	3 %	17,58 €
Plan 28/05/2013	16,15 €	0 €	36 %	3 ans	3 ans	0,493 %	2,5 %	3 %	3,27 €
Plan 03/09/2013	15,95 €	0 €	37 %	3 ans	3 ans	0,702 %	2,5 %	3 %	3,09 €
Plan 02/12/2013	23,46 €	0 €	39 %	3 ans	3 ans	0,450 %	2,17 %	3 %	9,21 €
Plan 26/05/2014	32,41 €	0 €	42 %	3 ans	3 ans	0,559 %	0,2 %	3 %	13,21 €
Plan 02/12/2014	22,87 €	0 €	41 %	3 ans	3 ans	0,210 %	0,0 %	3 %	10,39 €
Plan 04/02/2016	27,79 €	0 €	38,7 %	3 ans	3 ans	- 0,087 %	0,0 %	3 %	12,93 €

## Note 29 Dotations nettes aux amortissements et provisions

(en milliers d'euros)

	Exercice 2015/2016	Exercice 2014/2015
Dotations nettes aux amortissements	- 42 269	- 43 776
Dotations nettes aux provisions	- 19 862	- 19 066
<b>TOTAL</b>	<b>- 62 131</b>	<b>- 62 842</b>

Les dotations nettes aux provisions s'élevaient à - 19 862 milliers d'euros au cours de l'exercice 2015/2016. Elles intègrent 15 milliers d'euros de reprise de provisions non utilisées ; il n'y avait aucune reprise de provisions non utilisées sur l'exercice 2014/2015.

## Note 30 Autres charges et produits d'exploitation

	Exercice 2015/2016	Exercice 2014/2015 retraité <sup>(1)</sup>
Impôts et taxes	- 8 429	- 13 966
Autres charges d'exploitation	- 11 158	- 11 232
Autres produits d'exploitation	17 488	13 099
<b>TOTAL</b>	<b>- 2 099</b>	<b>- 12 099</b>

(1) Ces données sont retraitées des incidences présentées en note 1.3.

Le poste « Impôts et taxes » comprend des charges d'impôts et taxes opérationnelles, tels que les taxes sur les rémunérations (taxe d'apprentissage, de formation), les taxes foncières et les redevances audiovisuelles. La baisse significative enregistrée au cours de l'exercice 2015/2016 porte essentiellement sur les redevances audiovisuelles, et dans une moindre mesure sur la contribution foncière des entreprises.

Les postes « Autres produits d'exploitation » et « Autres charges d'exploitation » comprennent généralement les subventions et remboursements d'assurance, ainsi que certains coûts de siège. Ils incluent par ailleurs sur l'exercice 2015/2016 la quote-part de profit du Groupe dans le cadre de l'opération de rénovation du Center Parcs de Port Zélande, aux Pays-Bas.

## Note 31 Autres charges et produits opérationnels

<i>(en milliers d'euros)</i>	Exercice 2015/2016	Exercice 2014/2015
Coûts de restructuration et fermetures de site	- 3 120	- 2 469
Résultats de cessions	- 445	- 917
Dotations nettes des provisions pour restructuration	- 139	- 1 622
Provision pour perte de valeur des immobilisations	17	- 112
Autres éléments	- 734	- 288
<b>TOTAL</b>	<b>- 4 421</b>	<b>- 5 408</b>

Les « Autres charges et produits opérationnels » représentent une charge de 4 421 milliers d'euros. Ils intègrent principalement les coûts de fermeture des sites déficitaires (- 2 672 milliers d'euros), ainsi que les coûts et provisions liées aux réorganisations de certaines activités du Groupe (- 1 122 milliers d'euros).

Au cours de l'exercice 2014/2015, ce poste représentait une charge de 5 408 milliers d'euros, intégrant principalement des coûts et provisions pour restructuration liés à la poursuite et au renforcement du plan de transformation.

## Note 32 Résultat financier

<i>(en milliers d'euros)</i>	Exercice 2015/2016	Exercice 2014/2015
Coûts de l'endettement financier brut	- 20 045	- 20 100
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	759	525
<b>COÛTS DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	<b>- 19 286</b>	<b>- 19 575</b>
Revenus des prêts	960	977
Autres produits financiers	526	2 546
Autres charges financières	- 2 215	- 2 034
Variation de juste valeur du dérivé de l'ORNANE	- 5 755	1 150
<b>AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS</b>	<b>- 6 484</b>	<b>2 639</b>
<b>TOTAL</b>	<b>- 25 770</b>	<b>- 16 936</b>
<i>Total charges financières</i>	- 28 020	- 22 136
<i>Total produits financiers</i>	2 250	5 200

Le résultat financier représente une charge nette de 25 770 milliers d'euros en 2015/2016, contre 16 936 milliers d'euros en 2014/2015.

Il inclut une charge financière de 5 755 milliers d'euros sans incidence sur la trésorerie correspondant à la variation de juste valeur du dérivé de l'ORNANE. Cette variation de juste valeur avait généré un produit de 1 150 milliers d'euros en 2014/2015.

Par ailleurs, le résultat financier est impacté négativement par des charges non récurrentes de 1 146 milliers d'euros liées au

remboursement anticipé du crédit *corporate* signé en février 2014. À l'inverse, le résultat financier de l'exercice 2014/2015 incluait un produit de 878 milliers d'euros, correspondant aux intérêts moratoires perçus dans le cadre d'un dégrèvement de contribution foncière des entreprises.

Retraité de ces éléments, le résultat financier récurrent représente une charge nette de 18 869 milliers d'euros au cours de l'exercice 2015/2016, contre 18 964 milliers d'euros en 2014/2015.

## Note 33 Impôts sur les bénéfiques et impôts différés

### Analyse de la charge d'impôt

La charge d'impôt du Groupe est basée sur un taux d'impôt de 34,43 % n'incluant donc pas la contribution complémentaire à laquelle sont soumises depuis 2011 les sociétés dégageant un chiffre d'affaires supérieur à 250 millions d'euros. L'incidence de cette dernière sur les comptes du Groupe est nulle sur l'exercice 2015/2016, le Groupe dégageant en France, sur la période considérée, un résultat fiscal déficitaire.

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Exercice 2015/2016</b>	<b>Exercice 2014/2015 retraité <sup>(1)</sup></b>
<b>Résultat avant impôt de l'ensemble consolidé</b>	<b>11 739</b>	<b>- 6 185</b>
<b>Résultats non taxés :</b>		
Incidence des déficits reportables et autres différences temporelles non reconnues ou ayant fait antérieurement l'objet de limitation	17 012	3 000
Utilisation des déficits fiscaux non activés antérieurement	- 6 003	- 6 326
Opérations intra-groupe ayant une incidence fiscale	11 967	4 252
Autres	913	1 116
<b>Résultat taxable au taux légal d'imposition en France</b>	<b>35 629</b>	<b>- 4 143</b>
taux d'impôt en France	34,43 %	34,43 %
<b>Impôt théorique au taux légal d'imposition en France</b>	<b>- 12 267</b>	<b>1 426</b>
Différences sur taux d'imposition à l'étranger <sup>(2)</sup>	2 252	- 1 128
CVAE	- 3 752	- 4 312
Autres éléments	80	- 4 385
<b>CHARGE D'IMPÔT DU GROUPE</b>	<b>- 13 687</b>	<b>- 8 399</b>
dont impôts exigibles (y compris la CVAE)	- 16 478	- 15 716
dont impôts différés	2 791	7 317

(1) Ces données sont retraitées des incidences présentées en note 1.3.

(2) Essentiellement aux Pays-Bas où le taux d'imposition est de 25 %.

Les déficits fiscaux de la période non activés du fait de leur imputation non probable dans un horizon de temps raisonnable concernent principalement le groupe fiscal français et certaines entités belges.

Les opérations intra-groupe ayant une incidence fiscale correspondent à la taxation de résultats de cession interne au Groupe, qui sont sans effet sur le résultat avant impôt de l'ensemble consolidé.

Les autres éléments non taxables s'élèvent à 913 milliers d'euros sur l'exercice 2015/2016 et correspondent essentiellement à des charges financières non déductibles, à la variation de juste valeur de l'ORNANE et au crédit d'impôt compétitivité emploi.

En outre, suite aux jugements prononcés en juillet 2013 par le Tribunal Administratif de Montreuil, la société Pierre et Vacances SA a obtenu une issue favorable au litige qui l'opposait à l'Administration Fiscale française au titre d'un contrôle sur les

exercices 2003/2004, 2004/2005 et 2005/2006. Le 17 mars 2016, la Cour Administrative de Versailles a rendu deux arrêts confirmant la position de la Société. Le jugement confirme l'appréciation du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs sur l'absence de risque financier attaché à ce litige. Néanmoins, l'Administration Fiscale française a déposé, en date du 19 mai 2016, un pourvoi en cassation devant le Conseil d'État. Il reste maintenant à savoir si cette requête sera ou non admise par le Conseil d'État.

Par ailleurs, concernant le redressement fiscal reçu en août 2015 de la part de l'Administration fiscale hollandaise relatif aux prix de transfert opérationnels, une procédure amiable entre les administrations fiscales néerlandaises, belges et allemandes devait être lancée. Les parties se sont finalement rapprochées, et un accord transactionnel, générant une charge d'impôts sur les bénéfices de 1,5 million d'euros, a été trouvé avec l'administration fiscale néerlandaise, réglant ainsi définitivement l'intégralité des litiges fiscaux encourus aux Pays-Bas.

## Analyse des impôts différés actifs et passifs par nature et par pays

Au sein d'un même pays, les résultats fiscaux générés par la majorité des entités du Groupe font l'objet d'une intégration fiscale. La décomposition par pays de la situation fiscale différée du Groupe correspond ainsi à celle de chacun des sous-groupes d'intégration fiscale.

(en milliers d'euros)	30/09/2015 retraité *	Variation par résultat	Variation enregistrée en capitaux propres	Variation de périmètre de consolidation	30/09/2016
France	5 987	955	- 77	- 229	6 636
Pays-Bas	- 18 765	807	546	0	- 17 412
Belgique	- 680	2 487	3	0	1 810
Allemagne	367	202	0	0	569
Espagne	502	- 765	0	0	- 263
Italie	175	0	0	0	175
Chine	0	21	0	0	21
<b>Impôts différés sur différences temporaires</b>	<b>- 12 414</b>	<b>3 707</b>	<b>472</b>	<b>- 229</b>	<b>- 8 464</b>
France	80 268	0	0	0	80 268
Belgique	5 762	- 1 145	0	0	4 617
Allemagne	4 467	- 937	0	0	3 530
Espagne	2 322	1 170	0	0	3 492
<b>Impôts différés sur reports déficitaires</b>	<b>92 819</b>	<b>- 912</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>91 907</b>
<b>TOTAL</b>	<b>80 405</b>	<b>2 795</b>	<b>472</b>	<b>- 229</b>	<b>83 443</b>
dont impôts différés actifs	87 560				89 739
dont impôts différés passifs	- 7 155				- 6 296

\* Ces données sont retraitées des incidences présentées en note 1.3.

Au 30 septembre 2016, la position nette d'impôts différés du Groupe s'élève à 83 443 milliers d'euros, dont - 8 464 milliers d'euros au titre des différences temporaires. Ce montant inclut essentiellement un passif d'impôt différé de 21 468 milliers d'euros reconnu aux Pays-Bas au titre de la marque Center Parcs (évaluée à 85 870 milliers d'euros).

Le montant d'impôts différés reconnus au titre des déficits fiscaux s'élève quant à lui à 91,9 millions d'euros, dont 80,3 millions d'euros relatifs aux activités touristiques et immobilières réalisées par le Groupe en France.

Ces reports déficitaires ne sont comptabilisés en impôts différés actifs que dans la mesure où le Groupe considère, sur la base des plans d'affaire relatifs aux activités touristiques et aux prévisions de réalisation des programmes immobiliers, qu'il est probable qu'il disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels les pertes

fiscales pourront être imputées dans un horizon de temps raisonnable. Au 30 septembre 2016, cet horizon de temps ne dépasse pas 6 ans.

Le montant d'impôts différés a été calculé en appliquant les règles fiscales en vigueur à la date de clôture, soit celles votées au 30 septembre 2016.

Par ailleurs, il convient de rappeler que les montants d'utilisation des déficits fiscaux prennent en compte la règle de limitation d'imputation des déficits imposables, en France à hauteur de 50 % du résultat au-delà du premier million d'euros, en Allemagne à hauteur de 60 % du résultat au-delà du premier million d'euros, et en Espagne à hauteur de 50 % du résultat fiscal.

Le montant des reports déficitaires non activés s'élève à 224,1 millions d'euros. Il concerne le Groupe d'intégration fiscale français pour un montant de 121,1 millions d'euros.



## Note 34 Résultat par action

### Nombre moyen d'actions

	Exercice 2015/2016	Exercice 2014/2015
Nombre d'actions émises au 1 <sup>er</sup> octobre	8 821 551	8 821 551
Nombre d'actions émises au cours de l'exercice	496 800	0
<b>Nombre d'actions émises en fin de période</b>	<b>9 318 351</b>	<b>8 821 551</b>
Nombre moyen pondéré d'actions	9 018 907	8 446 565
Nombre moyen pondéré d'actions potentielles	9 289 112	8 727 950

Les différents instruments dilutifs pris en compte dans le calcul du nombre moyen pondéré d'actions après dilution sont :

#### Nombre d'actions gratuites (AGA), d'options de souscription d'actions (OSA) et d'achat d'actions (OAA) attribuées par le Conseil d'Administration :

	Type	Prix d'exercice (en euros)	Exercice 2015/2016	Exercice 2014/2015
du 28/05/2013 et en cours de validité	AGA	0	61 148	229 768
du 03/09/2013 et en cours de validité	AGA	0	3 548	13 333
du 02/12/2013 et en cours de validité	AGA	0	4 140	15 555
du 26/05/2014 et en cours de validité	AGA	0	20 889	20 889
du 02/12/2014 et en cours de validité	AGA	0	2 222	1 840
du 02/02/2016 et en cours de validité	AGA	0	178 259	
		-	270 206	281 385

### Résultat par action

	Exercice 2015/2016	Exercice 2014/2015 retraité <sup>(1)</sup>
Résultat net part groupe (en milliers d'euros)	- 7 432	- 11 536
Résultat net part groupe par action pondéré (en euros)	- 0,82	- 1,37
Résultat net part groupe par action pondéré après dilution (en euros) <sup>(2)</sup>	- 0,82	- 1,37

(1) Ces données sont retraitées des incidences présentées en note 1.3.

(2) La conversion des actions ordinaires potentielles en actions ordinaires aurait pour effet de diminuer la perte par action. En conséquence, conformément à la norme IAS 33, le résultat dilué par action est égal au résultat de base par action.

## Autres analyses

### Note 35 Effectifs

L'effectif moyen annuel des 2 derniers exercices (en équivalent temps plein) des sociétés consolidées par intégration globale du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs se répartit ainsi :

	Exercice 2015/2016	Exercice 2014/2015
Cadres	1 249	1 232
Agents de maîtrise et employés	6 106	5 911
<b>TOTAL</b>	<b>7 355</b>	<b>7 193</b>

### Note 36 Engagements hors bilan

Les sûretés octroyées par le Groupe en garantie des emprunts contractés auprès des établissements de crédit ainsi que les engagements réciproques sont détaillés respectivement dans la note 18 « Dettes financières » et la note 20 « Instruments de couverture ». Ils ne sont donc pas repris dans le tableau ci-dessous :

(en milliers d'euros)	Échéances			30/09/2016	30/09/2015
	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans		
Engagements de loyers	308 445	1 043 545	741 916	2 093 906	2 284 589
Autres engagements donnés	30 891	24 315	4 781	59 987	103 221
<b>Engagements donnés</b>	<b>339 336</b>	<b>1 067 860</b>	<b>746 696</b>	<b>2 153 893</b>	<b>2 387 810</b>
Garanties d'achèvement	17 488	13 599	0	31 087	33 612
Autres engagements reçus	401	115	34 198	34 714	50 383
<b>Engagements reçus</b>	<b>17 889</b>	<b>13 714</b>	<b>34 198</b>	<b>65 801</b>	<b>83 995</b>

#### Engagements donnés

◆ Les ventes du foncier et des murs des résidences et villages exploités par les sociétés d'exploitation touristique du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs s'accompagnent de la signature auprès des propriétaires d'un bail. Au 30 septembre 2016, le montant des loyers restant à verser par le Groupe sur la durée

résiduelle des baux s'élève à 2 094 millions d'euros. La valeur actuelle de ces engagements de loyers, actualisée au taux de 6,0 %, s'élève à 1 627 millions d'euros, dont 1 149 millions d'euros ayant une échéance inférieure ou égale à 5 ans.

La répartition des engagements de loyers par pôle et par échéance au 30 septembre 2016 est la suivante :

(en milliers d'euros)	30/09/2016	Echéances					
		< N+1	N+2	N+3	N+4	N+5	> N+5
Pierre & Vacances Tourisme Europe	655 359	128 239	110 490	95 062	85 040	71 794	164 733
Center Parcs Europe	1 438 547	180 206	183 126	181 127	159 681	157 225	577 182
<b>TOTAL</b>	<b>2 093 906</b>	<b>308 445</b>	<b>293 616</b>	<b>276 189</b>	<b>244 721</b>	<b>229 019</b>	<b>741 915</b>

Les contrats de location du foncier et des murs des résidences et villages Pierre & Vacances Tourisme Europe conclus avec les investisseurs particuliers ou institutionnels sont signés pour une durée comprise généralement entre 9 ans et 12 ans avec possibilité de renouvellement à l'échéance. Les baux signés intègrent un montant fixe de loyer. Dans certains cas, ils peuvent comprendre, en complément de la partie fixe, une partie variable qui reste marginale. Ces loyers sont soumis à des clauses d'indexation correspondant en France à l'indice de référence des loyers et en Espagne à l'indice des prix à la consommation du pays.

Les contrats de location du foncier et des murs des 24 villages exploités sous les marques Center Parcs et Sunparks sont conclus pour des durées comprises généralement entre 11,5 et 15 ans, avec possibilité de renouvellement. Les loyers comportent principalement une part fixe dans leur détermination. Ils sont soumis à une indexation soit fixe (2,9 %), soit variable et correspondant à l'inflation ou à l'indice de référence des loyers du pays dans lequel les actifs sont localisés, avec des taux plancher et plafond généralement compris, en fonction des contrats, entre 1,75 % et 3,75 %.

- ◆ Les autres engagements donnés sont principalement constitués au 30 septembre 2016 :
  - d'engagements donnés dans le cadre du contrat d'externalisation des solutions et matériels informatiques pour un montant total de 30 960 milliers d'euros ;
  - d'une caution délivrée par Pierre et Vacances SA à la commune Deauville, au profit de la SNC Presqu'île de la Touques dans le cadre de l'acquisition d'un ensemble immobilier, pour un montant total de 5 244 milliers d'euros ;
  - d'une caution de 1 697 milliers d'euros délivrée par Pierre et Vacances SA, à la société Bellin, pour le compte de la SNC Bois de la Mothe Chandenier Cottages au titre du paiement des marchés des lots VRD du Center Parcs de la Vienne ;
  - d'une caution de 1 555 milliers d'euros délivrée par Pierre et Vacances SA, à la société Bellin, pour le compte de la SNC Bois de la Mothe Chandenier Équipements au titre du paiement des marchés des lots VRD du Center Parcs de la Vienne ;
  - d'une garantie maison-mère de 13 787 milliers d'euros délivrée par Pierre et Vacances SA pour le compte de certaines coentreprises Adagio, visant à couvrir les engagements locatifs pris par ces dernières. Ces engagements sont mentionnés par ailleurs dans la note 39 relative aux transactions avec les parties liées.

## Engagements reçus

**Les garanties d'achèvement** sont délivrées par les établissements bancaires dans le cadre des opérations de développement immobilier. La variation du montant des garanties d'achèvement au 30 septembre 2016 résulte :

- ◆ de l'augmentation d'un montant total de 18 413 milliers d'euros liée à la délivrance sur cet exercice de plusieurs nouvelles garanties. Les principaux programmes concernés sont Les Senioriales – Nandy (11 889 milliers d'euros) ; Les Senioriales – Saint-Étienne (2 209 milliers d'euros) ; Les Senioriales – Nîmes (2 200 milliers d'euros) ; Les Senioriales – Bruges (2 115 milliers d'euros) ;
- ◆ d'une baisse d'un montant total de 20 938 milliers d'euros provenant de la baisse partielle et de la fin de plusieurs garanties sur l'exercice concernant principalement Les Senioriales – Cenon (- 9 360 milliers d'euros), Les Senioriales – Emerainville (- 5 307 milliers d'euros), Les Senioriales – Manosque (- 2 572 milliers d'euros), Colmar Loisirs (- 1 754 milliers d'euros), Les Senioriales – Castanet (- 1 506 milliers d'euros), Les Senioriales – Vias (- 438 milliers d'euros).

**Les autres engagements reçus** correspondent principalement aux engagements octroyés par des établissements bancaires au profit des sociétés d'exploitation immobilière et touristique. Ces engagements permettent à ces dernières d'obtenir les cartes professionnelles de gestion immobilière, de transaction sur immeubles, fonds de commerce et agences de voyages, afin d'exercer leur activité réglementée. Au 30 septembre 2016, le montant de ces engagements s'élève à 31 985 milliers d'euros.

En outre, une inscription au privilège du Trésor résultant d'une créance de *carry back* qui a été remboursée au Groupe et qui serait remise en cause dans le cas où l'issue de ce litige n'aurait pas de conclusion favorable a été effectuée par l'administration fiscale. À noter que le Groupe fera mentionner, en marge de cette inscription, l'existence de la contestation de cette créance.

## Note 37 Montant des rémunérations attribuées aux dirigeants et aux membres du Conseil d'Administration

Le montant global des jetons de présence versé aux membres du Conseil d'Administration en 2016 au titre de l'exercice 2015/2016 s'élève à 106 milliers d'euros, contre 86 milliers d'euros au titre de l'exercice 2014/2015.

Au titre des exercices clos le 30 septembre 2016 et le 30 septembre 2015, aucun salaire (y compris les avantages de toute nature) n'a été versé à un mandataire social directement par la société Pierre et Vacances SA ou par des sociétés du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du Code de Commerce.

En revanche, la Société d'Investissement Touristique et Immobilier (société indirectement détenue par le Président, fondateur, actionnaire majoritaire de Pierre et Vacances SA) en tant que société d'animation, a facturé des honoraires au titre des prestations réalisées par Gérard Brémond, Martine Balouka, Thierry Hellin et Patricia Damerval. Les honoraires facturés par la société S.I.T.I. sont déterminés sur la base des coûts directs (rémunérations versées + charges patronales attachées + autres coûts directs : frais de déplacement, coûts des locaux, frais de secrétariat) majorés d'une marge de 5 % et calculés au prorata du temps passé par chaque individu dans le cadre de la gestion de l'activité des sociétés du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

Ces personnes faisant partie du Comité de Direction Générale Groupe, leur rémunération est incluse dans le tableau ci-dessous :

(en euros)	2015/2016	2014/2015
Rémunérations fixes <sup>(1)</sup>	1 698 889	1 647 466
Rémunérations variables <sup>(2)</sup>	710 336	557 210
Avantages postérieurs à l'emploi <sup>(3)</sup>	28 619	21 719
Rémunération en actions <sup>(4)</sup>	636 757	133 802
<b>TOTAL</b>	<b>3 074 601</b>	<b>2 360 197</b>

(1) Montant versé y compris réintégration de l'avantage en nature lié à la mise à disposition d'une voiture de fonction.

(2) Versement l'exercice suivant l'exercice au titre duquel elle est octroyée.

(3) Ce montant correspond à la charge comptabilisée au cours de l'exercice.

(4) Ce montant correspond à la charge annuelle liée aux attributions d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites (valorisation théorique effectuée sur la base du cours de l'action Pierre et Vacances à la date d'attribution).

Pour chacun d'entre eux, la détermination du montant de la prime variable est liée à la performance financière du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs ainsi qu'à l'atteinte d'objectifs personnels.

## Note 38 Identification de la société mère consolidante

Les comptes du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs sont consolidés par intégration globale dans ceux de la Société d'Investissement Touristique & Immobilier (S.I.T.I.).

## Note 39 Transactions avec les parties liées

Les parties liées retenues par le Groupe sont :

- ◆ les membres des organes d'administration et de direction : leur rémunération et avantages assimilés sont présentés dans la note 37 ;
- ◆ la société mère de Pierre et Vacances (la Société d'Investissement Touristique et Immobilier) et ses filiales qui ne sont pas dans le périmètre de consolidation du Groupe ;
- ◆ les co-entreprises dont la méthode de consolidation est la mise en équivalence :
  - les entités du Groupe Village Nature,
  - les entités du groupe Adagio,
  - diverses autres entités, à savoir la SAS Presqu'île de la Touques, SDRT Immo (société de développement immobilier détenue par Pierre et Vacances Maroc), Les Senioriales Ville de Castanet,

Les Senioriales Ville de Tourcoing, SCI Montrouge Développement, Nuit & Jour Projections, Part House, SNC N.L.D., SNC Caen Meslin, SCCV Nantes Russeil et La Financière Saint-Hubert SARL, HNA PV Tourism company limited, SCCV Palaiseau RT, SCCV Toulouse Pont Jumeaux A1.

Les principales transactions avec les sociétés liées regroupent :

- ◆ les facturations de loyer et de personnel administratif ;
- ◆ les achats de prestations d'assistance et de conseil dans le cadre de convention d'animation ;
- ◆ les contrats de location d'appartement exploité par la filiale PV Résidences & Resorts France.

Ces transactions sont conclues à des conditions normales de marché.

Les transactions avec les parties liées sont détaillées comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2016	30/09/2015
Chiffre d'affaires	5 955	5 860
Achats et services extérieurs	- 21 205	- 21 607
Autres charges et produits d'exploitation	- 2 270	249
Résultat financier	176	368

Les créances et les dettes inscrites au bilan relatives aux parties liées sont les suivantes :

(en milliers d'euros)	30/09/2016	30/09/2015
Clients et comptes rattachés	58 533	68 342
Autres actifs courants	52 324	34 392
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8 943	13 057
Autres passifs courants	41 269	22 309

Les engagements hors bilan relatifs aux parties liées se détaillent comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2016	30/09/2015
Avals et cautions	6 725	3 535
Engagements de loyers <sup>(1)</sup>	21 430	22 909
<b>Engagements donnés</b>	<b>28 155</b>	<b>26 444</b>
Avals et cautions	600	600
Garanties d'achèvement	18 398	18 398
<b>Engagements reçus</b>	<b>18 998</b>	<b>18 998</b>

(1) Ces engagements font l'objet d'une garantie maison-mère de 13 787 milliers d'euros accordée par PV SA au 30 septembre 2016 contre 14 926 milliers d'euros au 30 septembre 2015 (cf. note 36 Engagements hors bilan).

## Note 40 Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice 2015/2016

### Projets de développement de la station Plagne Aime 2000

Pierre & Vacances, en tant qu'aménageur, promoteur et exploitant, et le cabinet d'architecture Wilmotte & Associés ont été retenus pour la réalisation d'une Unité Touristique Nouvelle pour créer « la station 5<sup>e</sup> génération » sur le site de Plagne Aime 2000.

Ce projet se décompose en trois tranches :

- ◆ une résidence Pierre & Vacances premium de 120 appartements, avec des prestations haut de gamme et des espaces détente (piscine, solarium...);
- ◆ une résidence Pierre & Vacances Famille avec 370 appartements, un espace aquatique, une galerie commerciale, des salles de séminaires, une garderie et un restaurant panoramique ;
- ◆ un hôtel « Folie Douce » de 160 chambres, avec un pôle Bien-Être doté d'un spa et un pôle Festif doté d'un club.

La livraison de la première tranche est prévue pour l'hiver 2019.

### Gestion touristique du projet Villages Nature

Partageant le même objectif de faire de Villages Nature une destination écotouristique d'envergure européenne, les deux partenaires Euro Disney S.C.A. et Pierre & Vacances – Center Parcs ont annoncé, le 21 octobre 2016, en confier la gestion commerciale et opérationnelle par mandat à une filiale du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

La gouvernance de la société commune à parité demeure inchangée.

### Projet de Center Parcs de Roybon en Isère

Le projet d'un Center Parcs sur la commune de Roybon (Isère) rencontre l'opposition de certaines associations.

Les arrêtés préfectoraux d'octobre 2014 autorisant le projet au titre de la Loi sur l'eau et de la Dérogation Espèces Protégées ont ainsi fait l'objet de recours en novembre 2014. Le 23 décembre 2014, le Tribunal Administratif de Grenoble s'est prononcé sur leurs demandes de référé suspension : seul l'arrêté relatif à la Loi sur l'eau avait été suspendu, ce qui avait conduit le Groupe à se pourvoir en cassation auprès du Conseil d'État.

Le 18 juin 2015, le Conseil d'État a annulé l'ordonnance du juge des référés du Tribunal Administratif de Grenoble du 23 décembre sur la suspension des travaux au titre de la loi sur l'eau.

Le 16 juillet 2015, le Tribunal Administratif de Grenoble a confirmé « au fond » la légalité de la dérogation de la Loi Espèces Protégées, ce qui a conduit les opposants à lancer une procédure d'appel. Le Tribunal a par ailleurs annulé l'arrêté relatif à la Loi sur l'eau au seul motif de la localisation des mesures compensatoires. Les deux autorisations ont fait l'objet d'un appel devant la Cour administrative d'appel de Lyon.

Le 3 novembre 2016, une première audience s'est tenue devant cette Cour.

Le 22 novembre 2016, la Cour d'appel de Lyon a décidé de renvoyer l'examen des contentieux sur les arrêtés « Loi sur l'eau » et « Espèces Protégées » à une nouvelle audience fixée au 12 décembre 2016.

## 4.2 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

### Exercice clos le 30 septembre 2016

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 30 septembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Pierre et Vacances, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

### II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

La note 1.5 de l'annexe indique que des estimations sont utilisées notamment dans la détermination du montant recouvrable des impôts différés actifs, du montant des résultats à terminaison des programmes immobiliers, ainsi que dans la valorisation des goodwill. Les notes 1.10, 1.11, 1.13, 1.15, 1.24, 4, 5, 6, 7, 11, 12 et 33 de l'annexe décrivent les modalités de comptabilisation et d'évaluation des écarts d'acquisition, des immobilisations incorporelles, des immobilisations corporelles, des stocks et travaux en-cours et des actifs d'impôts différés.

Nos travaux ont consisté à examiner le caractère raisonnable des hypothèses sur lesquelles se fondent les principales estimations et évaluations, à vérifier la cohérence des données utilisées et à revoir les calculs effectués par votre groupe. Ils ont également consisté à vérifier le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et des informations fournies dans les notes de l'annexe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 13 décembre 2016

#### Les Commissaires aux Comptes

GRANT THORNTON

ERNST & YOUNG et Autres

Membre français de Grant Thornton  
International

Virginie Palethorpe

Bruno Bizet

## 4.3 États financiers sociaux annuels

### 4.3.1 Compte de résultat

Rubriques (en milliers d'euros)	Notes	2015/2016	2014/2015
Production vendue de services		12 485	16 482
<b>Chiffre d'affaires net</b>		<b>12 485</b>	<b>16 482</b>
Production immobilisée		0	0
Subvention d'exploitation		0	0
Reprises amortissements - provisions, transfert de charges	15	14 339	8 557
Autres produits		5 810	629
	6		
<b>Produits d'exploitation</b>		<b>32 634</b>	<b>25 668</b>
Autres achats et charges externes		25 965	27 016
Impôts, taxes et versements assimilés		622	643
Salaires et traitements		0	0
Charges sociales		1 001	983
Dotations aux amortissements sur immobilisations		3 872	1 642
Dotations aux provisions sur immobilisations		0	0
Dotations aux provisions sur actif circulant		47	0
Dotations aux provisions pour risques et charges		0	0
Autres charges	6	6 005	343
<b>Charges d'exploitation</b>		<b>37 512</b>	<b>30 627</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>12 &amp; 15</b>	<b>- 4 878</b>	<b>- 4 959</b>
Produits financiers de participation		53 412	37 025
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		0	0
Autres intérêts et produits assimilés		8 893	4 965
Reprises sur provisions et transferts de charges	15	46 129	39 577
Différences positives de change		0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		47	63
<b>Produits financiers</b>		<b>108 481</b>	<b>81 630</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions		367	2 633
Intérêts et charges assimilées		13 406	12 322
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		29	68
Autres charges financières		1	0
<b>Charges financières</b>		<b>13 803</b>	<b>15 023</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>13 &amp; 15</b>	<b>94 678</b>	<b>66 607</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>		<b>89 800</b>	<b>61 648</b>



<b>Rubriques</b> <i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Notes</b>	<b>2015/2016</b>	<b>2014/2015</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		0	0
Produits exceptionnels sur opérations en capital		5 206	4 825
Reprises sur provisions et transferts de charges	15	0	307
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>5 206</b>	<b>5 132</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		291	27
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		5 206	5 155
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		0	0
<b>Charges exceptionnelles</b>		<b>5 497</b>	<b>5 182</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>14 &amp; 15</b>	<b>- 291</b>	<b>- 50</b>
Participation des salariés aux fruits de l'expansion			
Impôts sur les bénéfices	16	- 31 878	- 11 462
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>140 664</b>	<b>112 430</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>19 277</b>	<b>39 370</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>121 387</b>	<b>73 060</b>

## 4.3.2 Bilan

## Actif

Rubriques (en milliers d'euros)	Notes	Montant Brut	Amort. & Prov.	Net 30/09/2016	Net 30/09/2015
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>1</b>	<b>21 500</b>	<b>20 092</b>	<b>1 408</b>	<b>827</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>1</b>				
Autres immobilisations corporelles		7 293	7 083	210	276
<b>Immobilisations financières</b>	<b>1,2,4</b>				
Autres participations		557 691	42 963	514 728	486 178
Prêts Autres immobilisations financières		2 320	0	2 320	2 220
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>		<b>588 804</b>	<b>70 138</b>	<b>518 666</b>	<b>489 501</b>
Avances, acomptes versés sur commandes		5	0	5	419
Créances clients et comptes rattachés	4 & 5	8 291	179	8 112	11 888
Autres créances	3,4,5	498 746	38	498 708	571 290
Valeurs mobilières de placement	6	5 704	0	5 704	11 554
Disponibilités	6	5 923	0	5 923	8 266
Charges constatées d'avance	4 & 10	3 329	0	3 329	2 756
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		<b>521 998</b>	<b>217</b>	<b>521 781</b>	<b>606 173</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices	11	5 562	0	5 562	5 314
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>1 116 364</b>	<b>70 355</b>	<b>1 046 009</b>	<b>1 100 988</b>

## Passif

Rubriques (en milliers d'euros)	Notes	30/09/2016	30/09/2015
Capital social ou individuel		98 017	88 215
Primes d'émission, de fusion, d'apport...		21 330	8 691
Réserve légale		8 822	8 822
Réserves réglementées			
Autres réserves		2 308	2 308
Report à nouveau		568 568	495 508
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>121 387</b>	<b>73 060</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>7</b>	<b>820 432</b>	<b>676 604</b>
Provisions pour risques			
Provisions pour charges		4 417	4 176
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>2</b>	<b>4 417</b>	<b>4 176</b>
<b>Dettes financières</b>			
Emprunts obligataires	4	177 521	119 019
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4	0	33 746
Emprunts et dettes financières diverses	4 & 8	21 024	238 768
<b>Dettes d'exploitation</b>			
Avances, acomptes reçus	4 & 5	2	33
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 & 5	10 900	14 528
Dettes fiscales et sociales	4	30	48
<b>Dettes diverses</b>			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4	0	0
Autres dettes	4 & 9	11 683	14 066
<b>Comptes de régularisation</b>			
Produits constatés d'avance	4 & 10	0	0
<b>DETTES</b>		<b>221 160</b>	<b>420 208</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>1 046 009</b>	<b>1 100 988</b>

## Proposition d'affectation du résultat et dividende

Déduction faite de toutes charges et de tous impôts et amortissements, les comptes sociaux font ressortir un bénéfice net comptable de 121 387 014,83 euros.

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice ainsi qu'il suit :

- ◆ à la réserve légale pour 980 172,00 euros
- ◆ au report à nouveau pour 120 406 842,83 euros

Après cette affectation, les capitaux propres seront répartis de la façon suivante :

◆ capital social (9 801 723 x 10 euros)	98 017 230,00 euros
◆ primes d'émission	21 274 531,39 euros
◆ primes de fusion	55 912,36 euros
◆ réserve légale	9 801 723,00 euros
◆ autres réserves	2 308 431,46 euros
◆ report à nouveau	688 974 484,11 euros
<b>◆ Total</b>	<b>820 432 312,32 euros</b>

### 4.3.3 Annexe aux comptes sociaux

<b>Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 30 septembre 2016 dont le total en euros est de :</b>	<b>1 046 009 035,74</b>
<b>Et au compte de résultat de l'exercice dégageant un bénéfice en euros de :</b>	<b>121 387 014,83</b>

Cette annexe est établie en milliers d'euros.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1<sup>er</sup> octobre 2015 au 30 septembre 2016.

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 22 novembre 2016 par le Conseil d'Administration.

## Faits marquants de l'exercice

### Structure financière

#### Refinancement

Le 14 mars 2016, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a signé avec ses partenaires bancaires une nouvelle ligne revolving de 200 millions d'euros refinançant par anticipation le crédit syndiqué à échéance 2019.

Le Groupe dispose ainsi d'une ligne de crédit confirmée, remboursable *in fine*, d'un montant supérieur au résiduel de l'ancien crédit syndiqué amortissable (142,5 millions d'euros au 30 septembre 2016), et à un taux inférieur. La maturité est allongée à 2021, postérieure à celle de l'ORNANE (2019).

#### Première émission obligataire sur le marché du placement privé européen

Le 19 juillet 2016, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a émis un emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP » non coté. L'émission d'un montant total de 60 millions d'euros, à échéance décembre 2022 et assortie d'un coupon à 4,25 %, a été souscrite par des investisseurs institutionnels français.

Cette opération a permis au Groupe d'optimiser sa structure financière en échelonnant ses dettes et de diversifier ses sources de financement.

### Partenariat stratégique avec le groupe HNA Tourism

Le 30 mars 2016, le groupe chinois HNA Tourism a souscrit à une augmentation de capital réservée représentant 10 % du capital de Pierre et Vacances SA post-opération, soit 980 172 actions nouvelles au prix unitaire de 25,18 euros. À l'issue de cette opération, la participation individuelle en capital et en droits de vote de la société S.I.T.I (holding contrôlée par M. Gérard BREMOND) s'établit respectivement à 39,83 % et 56,42 % de Pierre et Vacances SA <sup>(11)</sup>.

La prise de participation du groupe HNA Tourism au capital de Pierre et Vacances SA s'inscrit dans le cadre des accords de partenariat signés le 6 novembre 2015, visant à développer en Chine des destinations touristiques adaptées des concepts Center Parcs et Pierre & Vacances.

Dans ce cadre, Pierre et Vacances SA a souscrit à 100% du capital de PVCP China Holding BV pour 2 718 milliers d'euros.

#### Avancement des projets de développement

Les groupes Pierre & Vacances-Center Parcs et HNA Tourism ont signé des lettres d'intention, le 4 juillet 2016 pour l'acquisition de trois terrains à proximité de Shanghai et de Beijing, et le 18 novembre 2016 pour un terrain complémentaire en bord de mer dans le Sud de la Chine.

Parallèlement, des accords ont été conclus avec trois grands distributeurs chinois : Ctrip, Caissa, et Tuniu.com. 15 sites français de Pierre & Vacances, Center Parcs et Adagio seront ainsi commercialisés auprès de touristes chinois. Des premières réservations touristiques ont depuis été engrangées.

### Événements significatifs relevant de l'ensemble du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

#### Croissance externe

##### Acquisition de la société « La France du Nord au Sud »

Le 27 avril 2016, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a annoncé l'acquisition de « La France du Nord au Sud », acteur reconnu du marché de la distribution en ligne de la location de vacances en France et en Espagne.

L'intégration de cette société permet à maeva.com (plateforme on-line de distribution et de gestion locative pour compte de tiers) d'accélérer sa montée en puissance en multipliant par 10 son offre de produits touristiques, soit un portefeuille global de 25 000 hébergements (résidences de tourisme, villages de vacances, maisons, villas, campings, chalets, hôtels, appartements de particuliers).

En proposant une offre unique et totalement intégrée de la gestion d'appartements et maisons à leur commercialisation optimisée et leur exploitation sur site, maeva.com se positionne en acteur de premier plan sur les marchés B2C et C2C de la location de vacances.

(11) Sur la base d'un capital avant opération composé de 8 821 551 actions représentant 12 856 840 droits de vote bruts (données au 29 février 2016).

## Projets de développement de Center Parcs

### Financement de l'extension du 6e Center Parcs allemand d'Allgäu (Baden-Württemberg).

Dans le cadre de la diversification européenne de ses SCPI, le Groupe « La Française » s'est porté acquéreur, le 11 mars 2016, de 250 cottages du futur Center Parcs allemand d'Allgäu, ainsi que d'équipements de loisirs d'accompagnement.

Cette acquisition complète celle du groupe Eurosic en novembre 2015, de 750 cottages et des équipements récréatifs centraux du Domaine.

L'ouverture est prévue fin 2018.

## Projets de développement en Espagne

En décembre 2015, la filiale espagnole du groupe Eurosic a signé un accord-cadre avec le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs pour se porter acquéreur de sites touristiques, en confier l'exploitation au Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, puis les revendre auprès de clientèles individuelles.

Dans le cadre de cet accord, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a cédé début avril 166 appartements qu'il détenait sur le site de Manilva.

## Règles et méthodes comptables

Principes comptables – Les comptes annuels sont présentés selon les dispositions du Plan Comptable Général 2014 (Règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 de l'Autorité des Normes Comptables homologué par l'arrêté du 8 septembre 2014).

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- ◆ continuité de l'exploitation ;
- ◆ permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- ◆ indépendance des exercices ;

et conformément aux normes de la profession.

Les principales méthodes d'évaluation concernent :

- ◆ les immobilisations incorporelles et corporelles. Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport ou à leur coût de construction.

À l'exception des fonds de commerce, les autres immobilisations incorporelles et les immobilisations corporelles sont amorties selon le mode linéaire, en fonction des durées de vie économiques suivantes :

Concessions, brevets	5 ans
Installations générales	10 ans
Matériel et mobilier de bureau	3 à 10 ans

Les amortissements ainsi pratiqués entrent dans la composition du résultat d'exploitation.

- ◆ Les titres de participation. Ils sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport, diminué des éventuelles dépréciations constituées dès lors que la valeur d'inventaire devient inférieure à la valeur comptable.

À chaque clôture, la valeur d'inventaire est déterminée par référence à la quote-part des capitaux propres ajustée le cas échéant pour tenir compte de la valeur intrinsèque des sociétés calculée à partir des flux de trésorerie nets futurs actualisés. Les projections de flux de trésorerie sont issues des plans d'affaires élaborées par les Responsables Opérationnels et Financiers sur une période explicite de 5 ans. Au-delà, elles sont estimées par application d'un taux de croissance perpétuel. Le taux d'actualisation utilisé est déterminé à partir du coût moyen du capital reflétant les appréciations actuelles du marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques aux activités des sociétés évaluées.

- ◆ Les prêts et autres immobilisations financières. Ce poste comprend pour l'essentiel le montant des dépôts versés auprès de nos partenaires.
- ◆ Les clients et comptes rattachés. Une provision pour risque de non-recouvrement des créances est constatée lorsqu'un débiteur présente des risques de non-solvabilité, conteste le bien-fondé des créances ou connaît des retards de paiements inhabituels. Les

provisions sont fondées sur une appréciation individuelle de ce risque de non-recouvrement.

- ◆ Les autres créances. Elles comprennent notamment les créances fiscales, la TVA, les comptes courants Groupe, les débiteurs divers et les produits à recevoir.
- ◆ Les valeurs mobilières de placement. Elles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Elles sont évaluées au plus bas de leur coût d'acquisition et de leur valeur de marché.
- ◆ Les actions de la société Pierre et Vacances auto-détenues sont inscrites :
  - à l'actif du bilan en valeurs mobilières de placement, lorsque ces titres auto-détenus sont explicitement affectés, dès l'acquisition, soit à l'attribution aux salariés, soit à l'animation du marché dans le cadre du contrat de liquidité ;
  - en titres immobilisés dans les autres cas.
- ◆ Les charges et produits constatés d'avance. Ce poste comprend principalement des charges et produits de gestion courante.
- ◆ Les charges à répartir sur plusieurs exercices. Ces charges correspondent aux frais d'émission des emprunts.
- ◆ La prise en compte du résultat des filiales : compte tenu des dispositions statutaires, les résultats des filiales, ayant la forme de Société en Nom Collectif non assujettie à l'impôt sur les sociétés, sont pris en compte l'année même.

## Compléments d'informations relatifs au bilan et compte de résultat

## Note 1 Actif immobilisé

Immobilisations	30/09/2015	Acquisitions	Sorties	30/09/2016
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Marques, concessions, brevets	947	400	-	1 347
Fonds de commerce	19 470	-	-	19 470
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles en cours	280	630	- 227	683
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>20 697</b>	<b>1 030</b>	<b>- 227</b>	<b>21 500</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Agencements divers	4 528	-	-	4 528
Matériel de bureau et informatique, mobilier	2 765	-	-	2 765
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>7 293</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 293</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations et créances rattachées	554 973	2 718	-	557 691
Prêts et autres immobilisations financières	2 220	100	-	2 320
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>557 193</b>	<b>2 818</b>	<b>-</b>	<b>560 011</b>
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES</b>	<b>585 183</b>	<b>3 848</b>	<b>- 227</b>	<b>588 804</b>

Amortissements et provisions	30/09/2015	Augmentations	Diminutions	30/09/2016
Marques, concessions, brevets	400	222	-	622
Fonds de commerce	19 470	-	-	19 470
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>19 870</b>	<b>222</b>	<b>-</b>	<b>20 092</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Agencements divers	4 263	56	-	4 319
Matériel de bureau et informatique, mobilier	2 754	10	-	2 764
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>7 017</b>	<b>66</b>	<b>-</b>	<b>7 083</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations et créances rattachées	68 795	-	- 25 832	42 963
Prêts et autres immobilisations financières	-	-	-	-
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>68 795</b>	<b>-</b>	<b>- 25 832</b>	<b>42 963</b>
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b>	<b>95 682</b>	<b>288</b>	<b>- 25 832</b>	<b>70 138</b>
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>489 501</b>	<b>3 560</b>	<b>- 25 605</b>	<b>518 666</b>

L'augmentation nette sur l'exercice de la valeur des immobilisations de 29 165 milliers d'euros résulte principalement de :

- la reprise de provision pour dépréciation des titres de participation de la filiale Pierre & Vacances Tourisme Europe de 25 000 milliers d'euros ramenant ainsi la valeur nette de ces titres à 381 363 milliers d'euros. Cette reprise de provision intègre d'une part les résultats comptables dégagés en 2015/2016 par les activités touristiques Pierre & Vacances et Center Parcs, et prend en compte d'autre part l'incidence de la mise à jour du taux d'actualisation retenu au 30 septembre 2016 (taux de 8,5 %, à

comparer à 9,0 % au 30 septembre 2015) pour le calcul de la valeur d'utilité déterminé à partir des flux de trésoreries nets futurs actualisés ;

- la reprise de provision pour dépréciation des titres de participation de la filiale Pierre & Vacances Maroc pour 817 milliers d'euros ramenant ainsi la valeur nette des titres de 2 256 milliers d'euros à 3 073 milliers d'euros ;
- la souscription au capital de PVCP China Holding BV pour 2 718 milliers d'euros et représentant 100 % du capital social.

## Note 2 Provisions

	30/09/2015	Augmentations	Diminutions utilisées	Diminutions non utilisées	30/09/2016
Provisions pour risques et charges	4 176	366		125	4 417
Provisions pour dépréciation					
◆ Fonds commercial	19 470				19 470
◆ Titres de participation	68 795			25 832	42 963
◆ Créances clients	189	47	45	12	179
◆ Comptes courants	20 047	-		20 009	38
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>112 677</b>	<b>413</b>	<b>45</b>	<b>45 978</b>	<b>67 067</b>

Au 30 septembre 2016, les soldes des provisions se décomposent de la façon suivante :

Les provisions pour risques et charges correspondent à des provisions couvrant les situations nettes négatives des filiales :

- ◆ Orion SAS pour un montant total de 3 546 milliers d'euros ;
- ◆ Support Services BV pour un montant total de 871 milliers d'euros.

Les provisions pour dépréciations des valeurs de fonds de commerce proviennent d'opérations de restructuration internes pour un total de 19 470 milliers d'euros.

Les provisions pour dépréciation des titres de participation se rapportent aux titres de :

- ◆ Pierre & Vacances Tourisme Europe à hauteur de 40 767 milliers d'euros ;

- ◆ Pierre & Vacances Maroc à hauteur de 1 086 milliers d'euros ;
- ◆ Part House SRL à hauteur de 1 054 milliers d'euros ;
- ◆ Orion SAS à hauteur de 38 milliers d'euros ;
- ◆ Support Services BV à hauteur de 18 milliers d'euros.

La reprise de 25 832 milliers d'euros qui concerne les titres de participation est commentée en Note 1.

Les provisions pour dépréciation des autres actifs correspondent à :

- ◆ des créances clients à hauteur de 179 milliers d'euros ;
- ◆ la dépréciation du compte courant de Part House SRL pour une valeur de 38 milliers d'euros.

La reprise de provision de 20 009 milliers d'euros se rapporte aux reprises des provisions sur les comptes courants de la filiale Pierre et Vacances FI SNC pour 19 755 milliers d'euros, et de la filiale Part House SRL pour 254 milliers d'euros.

4

## Note 3 Autres créances

	30/09/2016	30/09/2015
<b>COMPTES COURANTS</b>	<b>460 010</b>	<b>567 585</b>
Pierre & Vacances FI SNC	432 516	555 236
Adagio SAS	6 336	6 336
Pierre et Vacances Maroc	5 571	5 069
Village Nature de Val d'Europe SAS	15 205	652
Part House SRL	382	292
<b>ÉTAT ET AUTRES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES</b>	<b>8 651</b>	<b>14 036</b>
<b>AUTRES CRÉANCES ET DIVERS COMPTES DÉBITEURS</b>	<b>30 085</b>	<b>9 716</b>
<b>TOTAL</b>	<b>498 746</b>	<b>591 337</b>

Les créances en comptes courants sont essentiellement composées par la créance envers la société Pierre et Vacances FI SNC, filiale de Pierre et Vacances SA, qui assure la gestion centralisée de la trésorerie de l'ensemble des filiales du Groupe.

Les créances sur l'État et autres collectivités publiques correspondent principalement :

- ◆ au crédit de TVA acquis au 30 septembre 2016 sur le groupe de TVA pour un total de 3 055 milliers d'euros, dont 3 000 milliers d'euros de demande de remboursement de TVA acquis par le

groupe de TVA consolidé (contre 5 898 milliers d'euros de créances TVA consolidée à la clôture de l'exercice précédent) ;

- ◆ à la créance acquise par la Société en sa qualité de tête de groupe d'intégration fiscale sur le crédit impôt compétitivité emploi (CICE) au titre de l'exercice civil 2015 pour 4 805 milliers d'euros (contre 4 576 milliers d'euros à la clôture du précédent exercice) ;
- ◆ aux droits à récupération de TVA à hauteur de 633 milliers d'euros (contre 1 946 milliers d'euros à la clôture de l'exercice précédent) ;
- ◆ au crédit d'impôt famille pour 65 milliers d'euros.



Le poste « Autres créances » tient principalement compte des sommes dues par les filiales à Pierre et Vacances SA :

- ◆ au titre du solde de l'impôt sur les bénéfices en sa qualité de tête de groupe de l'intégration fiscale pour un montant de

26 129 milliers d'euros, contre 5 642 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent ;

- ◆ au titre de la TVA consolidée du mois de septembre 2016 pour un montant de 2 985 milliers d'euros (à comparer à 3 361 milliers d'euros au titre de septembre 2015).

## Note 4 État des échéances des créances et dettes

Créances	Montant	Exigibilité	
		moins d'un an	Plus d'un an
Autres immobilisations financières	2 320	2 200	120
Avances et acomptes versés sur commandes	5	5	
Créances Clients et comptes rattachés	8 291	8 291	
État et autres collectivités publiques	8 651	8 651	
Groupe et associés	460 010	460 010	
Autres créances	30 085	30 085	
Comptes de régularisation	3 329	3 329	
	<b>512 691</b>	<b>512 571</b>	<b>120</b>

Dans les comptes clos le 30 septembre 2016, la société Pierre et Vacances SA présente à son bilan une créance envers l'état au titre du crédit de TVA du mois de septembre 2016 du groupe de TVA consolidée de 3 055 milliers d'euros (dont 3 000 milliers d'euros ont fait l'objet d'une demande de remboursement auprès de l'état au titre de la déclaration de TVA consolidée du mois de septembre 2016). Ce solde net correspond au sein du groupe TVA dont Pierre et Vacances SA est à la tête d'une part à la TVA à décaisser pour un total de 2 985 milliers d'euros, et d'autre part à la TVA à récupérer à hauteur de 6 040 milliers d'euros.

Les sociétés membres du groupe de TVA consolidée au 30/09/2016 sont :

- ◆ Pierre et Vacances SA ;
- ◆ GIE PVCP Services ;
- ◆ PV-CP Distribution SA ;
- ◆ Sogire SA ;
- ◆ Société de Gestion de Mandats SARL ;
- ◆ Club Hôtel Multivacances SAS ;
- ◆ Club Hôtel SARL ;
- ◆ SGRT SARL ;
- ◆ PV Résidences et Resorts France SAS ;
- ◆ Center Parcs Resorts France SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Investissement XXIV SAS ;
- ◆ PV-CP Gestion Exploitation SAS ;
- ◆ Orion SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Senioriales Programmes Immobiliers SAS ;
- ◆ Société d'Exploitation Touristique Pierre et Vacances Guadeloupe SAS ;
- ◆ Société d'Exploitation Touristique Pierre et Vacances Martinique SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Marques SAS ;
- ◆ Commerces Patrimoine Cap Esterel SNC ;
- ◆ Pierre et Vacances Esterel Développement SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Investissement XXXIII SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Senioriales Gestion Immobilière Investissement SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Investissement XXXVI SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Investissement XXXVII SAS ;
- ◆ Domaine du Lac d'Ailette SNC ;
- ◆ Société Hôtelière de l'Anse à la Barque SNC ;
- ◆ PV-CP City SAS ;
- ◆ SNC Le Rousset Équipement ;
- ◆ SNC Poligny Cottages ;
- ◆ SNC Poligny Équipements ;
- ◆ SNC Sud Ouest Cottages ;
- ◆ SNC Sud Ouest Équipements ;
- ◆ SNC Lille Loisirs ;
- ◆ PV Prog 49 SNC ;
- ◆ PV-CP Holding Exploitation SAS ;
- ◆ PV Rénovation Tourisme SAS.

Dettes	Montant	Exigibilité		
		Moins d'un an	1 à 5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires	177 521	2 521	115 000	60 000
Emprunts et dettes financières divers	21 024	20 598		426
Avances et acomptes reçus	2	2		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 900	10 900		
Dettes fiscales et sociales	30	30		
Autres dettes diverses	11 683	11 683		
	<b>221 160</b>	<b>45 734</b>	<b>115 000</b>	<b>60 426</b>

Le poste emprunts obligataires correspond au 30 septembre 2016 :

- ♦ à l'emprunt obligataire de type ORNANE émis le 4 février 2014, d'un montant nominal de 115 000 milliers d'euros remboursable le 1<sup>er</sup> octobre 2019. Les obligations à option de remboursement en numéraire ou actions nouvelles ou existantes (« ORNANE »), sont convertibles à tout moment par la remise d'une action nouvelle ou existante. L'ORNANE confère également à l'émetteur la possibilité de substituer en tout ou partie du cash à la remise d'action. À la clôture de l'exercice, le solde se décompose en 115 000 milliers d'euros de principal et en 2 012 milliers d'euros d'intérêts courus ;
- ♦ à l'emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « EURO PP » non coté émis le 19 juillet 2016 d'un montant nominal de 60 000 milliers d'euros, à échéance décembre 2022. Cette émission, assortie d'un coupon de 4,25 %, a été souscrite par des investisseurs institutionnels français. À la clôture de l'exercice, le solde de cet emprunt est de 60 000 milliers d'euros et de 509 milliers d'euros d'intérêts courus.

Le poste emprunts et dettes auprès des établissements de crédit présent à la clôture de l'exercice précédent pour un montant de 33 746 milliers d'euros a été remboursé par anticipation le 21 mars

2016 pour 31 568 milliers d'euros au titre du solde de la dette « corporate » issue du refinancement de février 2014.

Les intérêts courus non échus inscrits à la clôture précédente pour 2 718 milliers d'euros et relatifs à l'emprunt obligataire ont été payés sur l'exercice en cours ; le solde actualisé au 30 septembre 2016 pour 2 012 milliers d'euros a été reclassé dans un souci de cohérence en poste Emprunts obligataires à la clôture du 30 septembre 2016.

Pierre et Vacances SA n'a pas de financement bancaire dépendant de sa notation ou de celle du Groupe. Les emprunts auprès des établissements de crédit comportent des clauses contractuelles se référant à la situation financière consolidée du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. Ces ratios sont adaptés au profil de remboursement de ces emprunts. Leur niveau et leur définition ont été fixés en concertation avec les organismes prêteurs de manière prospective. Le respect de ces ratios s'apprécie une fois par an seulement, à la date de clôture de l'exercice. Le non-respect de ces ratios autorise les organismes prêteurs à prononcer l'exigibilité anticipée (totale ou partielle) des financements. Ces lignes de crédit sont par ailleurs toutes assorties de covenants juridiques usuels « *negative pledge* », « *pari passu* », « *cross default* ».

4

## Note 5 Produits à recevoir et charges à payer

Produits à recevoir	30/09/2016	30/09/2015
Clients	101	2 963
Retenue à la source sur dividendes étrangers reçus	-	948
Fournisseurs	-	321
CICE en cours d'acquisition sur l'exercice	93	88
	<b>194</b>	<b>4 320</b>
Charges à payer	30/09/2016	30/09/2015
Fournisseurs	1 849	8 989
Intérêts courus sur emprunts et dettes	2 521	3 063
Jetons de présence	155	137
État	13	20
Autres	25	4
	<b>4 563</b>	<b>12 213</b>

## Note 6 Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Au cours de l'exercice 2015/2016, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a attribué définitivement 97 928 actions propres aux salariés bénéficiaires des plans d'attribution d'actions gratuites émis en 2013.

Le coût supporté par la Société durant l'exercice 2015/2016 pour la distribution de ces actions a été entièrement refacturé au cours de ce même exercice aux sociétés filiales employant les salariés bénéficiaires d'actions.

Par ailleurs, dans le cadre de l'animation du cours de Bourse, le Groupe a également procédé à la cession de 3 139 actions d'auto-contrôle pour un montant de 75 milliers d'euros.

Les valeurs mobilières de placement qui s'élèvent à 5 704 milliers d'euros au 30 septembre 2016, sont majoritairement composées d'actions propres.

Au 30 septembre 2016, la Société détient :

- ◆ 270 016 actions propres destinées à être attribuées à des salariés pour un montant total de 5 615 milliers d'euros ;
- ◆ 2 287 actions acquises pour régularisation du cours boursier pour 89 milliers d'euros.

Les disponibilités s'élèvent à 5 923 milliers d'euros au 30 septembre 2016, contre 8 266 milliers d'euros à la clôture du précédent exercice.

## Note 7 Évolution des capitaux propres

	Capital	Primes d'émission et de fusion	Réserves et report à nouveau	Résultat de l'exercice	Total
<b>CAPITAUX PROPRES AU 30 SEPTEMBRE 2014</b>	<b>88 215</b>	<b>8 691</b>	<b>476 329</b>	<b>30 309</b>	<b>603 543</b>
Augmentation de capital					
Distribution de dividendes					
Réserve légale					
Report à nouveau			30 309	- 30 309	
Résultat de l'exercice				73 060	73 060
<b>CAPITAUX PROPRES AU 30 SEPTEMBRE 2015</b>	<b>88 215</b>	<b>8 691</b>	<b>506 638</b>	<b>73 060</b>	<b>676 604</b>
Augmentation de capital	9 802	12 639			22 441
Distribution de dividendes					
Réserve légale					
Report à nouveau			73 060	- 73 060	-
Résultat de l'exercice				121 387	121 387
<b>CAPITAUX PROPRES AU 30 SEPTEMBRE 2016</b>	<b>98 017</b>	<b>21 330</b>	<b>579 698</b>	<b>121 387</b>	<b>820 432</b>

Le 30 mars 2016, le groupe chinois HNA Tourism a souscrit à une augmentation de capital réservée représentant 10 % du capital de Pierre et Vacances SA post-opération, soit 980 172 actions nouvelles au prix unitaire de 25,18 euros. À l'issue de cette opération, la participation individuelle en capital et en droits de vote de la société S.I.T.I (holding contrôlée par M. Gérard BREMOND) s'établit respectivement à 39,83 % et 56,42 % de Pierre et Vacances SA <sup>(12)</sup>.

L'augmentation de capital ainsi souscrite s'est traduite dans les capitaux propres de la Société par :

- ◆ une augmentation du capital social pour 9 802 milliers d'euros ;
- ◆ une augmentation de la prime d'émission de 12 639 milliers d'euros, déduction faite de 2 240 milliers d'euros relatifs aux frais liés à l'augmentation de capital engagés par la Société.

(12) Sur la base d'un capital avant opération composé de 8 821 551 actions représentant 12 856 840 droits de vote bruts (données au 29 février 2016).

## Note 8 Emprunts et dettes financières diverses

	30/09/2016	30/09/2015
<b>Dettes rattachées à des participations</b>	-	<b>229 894</b>
Pierre & Vacances FI SNC	-	229 035
Intérêts courus dette Pierre & Vacances FI SNC	-	859
<b>Comptes courants</b>	<b>20 598</b>	<b>8 426</b>
Société d'Investissement Touristique et Immobilier (S.I.T.I.)	20 598	8 426
<b>Dépôts reçus</b>	<b>426</b>	<b>448</b>
<b>TOTAL</b>	<b>21 024</b>	<b>238 768</b>

La dette financière envers Pierre & Vacances FI SNC pour 229 035 milliers d'euros correspondant au prix d'acquisition des titres de la société Center Parcs Holding France SAS par la société

Center Parcs Europe NV a été remboursée en totalité le 30 novembre 2015.

## Note 9 Autres dettes

	30/09/2016	30/09/2015
Dettes relatives à l'intégration fiscale d'impôt sur les bénéfices	5 727	4 026
Dettes relatives au groupe de TVA consolidée	5 772	9 842
Dettes diverses	184	198
<b>TOTAL</b>	<b>11 683</b>	<b>14 066</b>

Les dettes relatives à l'intégration fiscale sont liées à la comptabilisation chez Pierre et Vacances SA des acomptes d'impôt sur les bénéfices résultant de l'intégration fiscale en sa qualité de mère du groupe d'intégration fiscale.

Les dettes relatives au groupe de TVA consolidée sont liées chez Pierre et Vacances SA à la comptabilisation des dettes de TVA dues

par les filiales au titre de la déclaration de TVA du mois de septembre 2016, en sa qualité de mère du groupe de TVA.

Les dettes diverses correspondent, à hauteur de 155 milliers d'euros, aux jetons de présence de l'exercice 2015/2016.

## Note 10 Comptes de régularisation

<b>Actif</b>	30/09/2016	30/09/2015
Loyers et charges locatives	1 975	1 968
Divers	1 354	788
<b>TOTAL</b>	<b>3 329</b>	<b>2 756</b>

Le poste divers est constitué au 30 septembre 2016 à hauteur de 1 321 milliers d'euros de charges relatives aux coûts des locations informatiques sur des licences et des contrats de maintenance.

## Note 11 Charges à répartir sur plusieurs exercices

	30/09/2015	Augmentation	Diminution	30/09/2016
Commissions sur émission d'emprunts obligataires	2 764	832	717	2 879
Commissions sur emprunts bancaires	2 550	3 000	2 867	2 683
<b>TOTAL</b>	<b>5 314</b>	<b>3 832</b>	<b>3 584</b>	<b>5 562</b>

L'augmentation de 3 832 milliers d'euros des charges à répartir sur l'exercice correspond aux commissions, frais et honoraires engagés au cours de l'exercice et correspond à la mise en place :

- ◆ d'une nouvelle ligne de crédit revolving de 200 000 milliers d'euros refinançant par anticipation le crédit syndiqué à échéance 2019 ;

- ◆ d'une émission d'un emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP » non coté d'un montant total de 60 000 milliers d'euros, remboursable en décembre 2022.

La diminution des charges à répartir correspond à hauteur de 2 173 milliers d'euros à l'amortissement du solde des charges à répartir relatif au crédit syndiqué à échéance initiale 2019 et dont le remboursement anticipé a été réalisé en mars 2016.

## Note 12 Formation du résultat d'exploitation

	2015/2016	2014/2015
Prestations de services	5 941	10 051
Locations diverses	6 544	6 431
<b>TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>12 485</b>	<b>16 482</b>
Refacturation de charges et d'honoraires	14 282	8 448
Divers	5 810	629
Reprises de provisions	57	109
<b>TOTAL PRODUITS EXPLOITATION</b>	<b>32 634</b>	<b>25 668</b>
Loyers et charges	7 433	7 615
Honoraires divers	7 818	11 485
Autres achats et coûts externes	18 342	9 886
Dotations aux amortissements et provisions	3 919	1 641
<b>TOTAL CHARGES EXPLOITATION</b>	<b>37 512</b>	<b>30 627</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>- 4 878</b>	<b>- 4 959</b>

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2015/2016 est principalement composé de :

- ◆ 5 941 milliers d'euros de facturation de prestations de services rendues à des filiales principalement dans le cadre du développement de leurs activités relatifs aux montages du programme immobilier de Center Parcs d'Allgäu en Allemagne (Baden-Württemberg) pour 4 057 milliers d'euros.

Les montants relatifs à l'exercice précédent intégraient principalement la facturation de prestations de services rendues à des filiales dans le cadre du développement de leurs activités relatifs aux montages des programmes immobiliers de Center Parcs de Port Zélande aux Pays-Bas pour 5 000 milliers d'euros, d'Allgäu en

Allemagne pour 2 500 milliers d'euros et de Nordseeküste en Allemagne pour 500 milliers d'euros ;

- ◆ 6 544 milliers d'euros de refacturation aux entités filiales de leur quote-part de charges de loyers au titre de l'occupation des locaux du siège social du groupe de l'Artois, situé à Paris dans le 19<sup>e</sup> arrondissement.

La perte d'exploitation s'élève à 4 878 milliers d'euros (à comparer à une perte de 4 959 milliers d'euros au titre de l'exercice 2014/2015). Elle résulte des coûts supportés par Pierre et Vacances SA en matière de développement des activités du Groupe dans son rôle de Holding.

## Note 13 Résultat financier

	2015/2016	2014/2015
Produits financiers de participation	53 412	37 025
Reprises sur provisions et transferts de charges	46 129	39 577
Autres intérêts et produits assimilés	8 893	4 965
Autres produits financiers	47	63
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>108 481</b>	<b>81 630</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions	367	2 633
Intérêts et charges assimilés	13 406	12 322
Charges nettes sur cessions de V.M.P	29	68
Autres charges financières	1	0
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>13 803</b>	<b>15 023</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>94 678</b>	<b>66 607</b>

Le résultat financier de l'exercice 2015/2016 s'élève à 94 678 milliers d'euros, contre 66 607 milliers d'euros pour l'exercice précédent. Il est principalement composé des éléments suivants :

- ◆ d'un revenu de 53 412 milliers d'euros de dividendes de filiales dont :
  - 24 963 milliers d'euros provenant de la société Pierre & Vacances Tourisme Europe, sous holding des activités du tourisme Europe pour les marques Pierre & Vacances et Center Parcs,
  - 22 882 milliers d'euros provenant de la société PVCV Immobilier Holding, sous holding des activités immobilières,
  - 4 491 milliers d'euros provenant de la société PV Marques, filiale possédant la propriété des marques du Groupe (principalement Pierre et Vacances, Maeva, Multivacances) à l'exception de la marque « Les Senioriales » ainsi que de celles exploitées par le sous-groupe Center Parcs,
  - 582 milliers d'euros provenant de la société PV Courtage,
  - 494 milliers d'euros provenant de la société Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee GmbH ;
- ◆ de reprises de provision pour dépréciation pour 46 129 milliers d'euros dont :
  - de 25 000 milliers d'euros portant sur les titres de la société Pierre & Vacances Tourisme Europe, sous-holding des activités de tourisme Europe pour les marques Pierre & Vacances et Center Parcs,
  - de 19 770 milliers d'euros relative aux titres pour 15 milliers d'euros et au compte courant pour 19 755 milliers d'euros de la société Pierre & Vacances FI SNC,
  - de 817 milliers d'euros relative aux titres de la société Pierre & Vacances Maroc,
  - de 379 milliers d'euros relative au compte courant et à la situation nette de la société Part House SRL ;
- ◆ d'un revenu de 8 893 milliers d'euros d'intérêt sur comptes courants, dont 8 495 milliers d'euros au titre du compte courant détenu sur la société Pierre et Vacances FI SNC, société filiale assurant la gestion centralisée de la trésorerie du Groupe ;
- ◆ de transferts de charge pour 163 milliers d'euros ;
- ◆ d'autres produits financiers divers pour 47 milliers d'euros ;
- ◆ d'une charge financière de 13 803 milliers d'euros comprenant notamment :

- des intérêts sur emprunts bancaires pour 5 031 milliers d'euros, dont 4 025 milliers d'euros relatifs à l'emprunt obligataire convertible souscrit au cours de l'exercice précédent (ORNANES), 509 milliers d'euros relatifs à l'emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP » non coté souscrit sur l'exercice, et 497 milliers d'euros relatifs à l'emprunt syndiqué,
- des intérêts et commissions sur emprunts bancaires pour 5 667 milliers d'euros,
- une dotation aux provisions financières pour risques relative à la situation nette négative des sociétés Orion SAS pour 208 milliers d'euros et Support Services BV pour 159 milliers d'euros,
- des intérêts et commissions sur financement à court terme pour 1 400 milliers d'euros,
- des intérêts pour 153 milliers d'euros sur la dette financière réalisée auprès de Pierre & Vacances FI SNC,
- des commissions et frais sur cautions et swap d'intérêts pour 851 milliers d'euros,
- d'autres charges financières diverses pour 334 milliers d'euros.

Le résultat financier de l'exercice 2014/2015 s'élevait à 66 607 milliers d'euros. Il était principalement composé :

- ◆ d'un revenu de 37 025 milliers d'euros de dividendes de filiales dont 27 742 milliers d'euros provenant de la société PVCV Immobilier Holding ;
- ◆ d'un revenu de 4 820 milliers d'euros d'intérêts sur compte courant dont 4 499 milliers d'euros envers Pierre & Vacances FI SNC ;
- ◆ d'un produit de 39 419 milliers d'euros issu de l'ajustement de la provision pour dépréciation des titres et des comptes courants des sociétés filiales ;
- ◆ d'une charge financière de 15 023 milliers d'euros comprenant notamment :
  - des dépréciations des actifs financiers pour 2 614 milliers d'euros,
  - des intérêts et commissions sur emprunts bancaires et dette financière Groupe pour 9 264 milliers d'euros,
  - des commissions et intérêts sur financement à court terme pour 1 917 milliers d'euros,
  - des commissions et frais sur cautions et swap d'intérêts pour 592 milliers d'euros.

## Note 14 Résultat exceptionnel

	2015/2016	2014/2015
Résultat exceptionnel sur opérations de gestion	- 291	- 27
Résultat exceptionnel sur opérations en capital	-	- 330
Dotations et reprises exceptionnelles sur provisions et transferts de charges	-	307
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>- 291</b>	<b>- 50</b>

Le résultat exceptionnel de l'exercice 2015/2016 de 291 milliers d'euros est majoritairement constitué d'honoraires et frais divers engagés par la Société dans le cadre de ses activités de Holding.

## Note 15 Transferts de charges

	2015/2016	2014/2015
Transferts de charges sur emprunts en charges à répartir sur les durées d'emprunts	3 832	-
Refacturation des coûts et services du siège	6 559	7 064
Transferts de charges sur emprunts pour reclassement en résultat financier	3 584	1 444
Transferts de charges d'exploitation pour reclassement en résultat exceptionnel	185	- 61
Refacturation diverses	122	1
<b>TOTAL TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>14 282</b>	<b>8 448</b>
Refacturation de cautions bancaires	163	157
<b>TOTAL TRANSFERTS DE CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>163</b>	<b>157</b>
Refacturation de charges exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL TRANSFERTS DE CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TRANSFERTS DE CHARGES</b>	<b>14 445</b>	<b>8 605</b>

Au titre de l'exercice 2015/2016, 3 832 milliers d'euros de transferts de charges liés à la restructuration de la dette financière ont été constatés.



## Note 16 Impôts sur les bénéfices

Pierre et Vacances SA est la mère du groupe d'intégration fiscale qu'elle a constitué depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1996.

Les sociétés membres de ce groupe d'intégration au 30 septembre 2016 sont :

- ◆ Pierre et Vacances SA ;
- ◆ Pierre & Vacances Tourisme Europe SA ;
- ◆ PV-CP Distribution SA ;
- ◆ Sogire SA ;
- ◆ Compagnie Hôtelière Pierre et Vacances SA ;
- ◆ Société de Gestion de Mandats SARL ;
- ◆ Club Hôtel Multivacances SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Transactions SARL ;
- ◆ Pierre & Vacances Développement SA ;
- ◆ Pierre & Vacances Conseil Immobilier SA ;
- ◆ Pierre & Vacances Courtage SARL ;
- ◆ Pierre & Vacances Rénovation Tourisme SAS ;
- ◆ Tourisme Rénovation SAS ;
- ◆ Peterhof 2 SARL ;
- ◆ Club Hôtel SARL ;
- ◆ SGRT SARL ;
- ◆ Pierre & Vacances FI SNC ;
- ◆ PV Résidences et Resorts France SAS ;
- ◆ Center Parcs Resorts France SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Investissement XXIV SAS ;
- ◆ PV-CP Holding Exploitation SAS ;
- ◆ PV-CP Gestion Exploitation SAS ;
- ◆ PV Senioriales Promotion et Commercialisation SAS ;
- ◆ SICE SNC ;
- ◆ Orion SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Senioriales Programmes Immobiliers SAS ;
- ◆ PV-CP Immobilier Holding SAS ;
- ◆ Société d'Exploitation Touristique Pierre et Vacances Guadeloupe SAS ;
- ◆ Société d'Exploitation Touristique Pierre et Vacances Martinique SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Marques SAS ;
- ◆ Commerces Patrimoine Cap Esterel SNC ;
- ◆ Pierre et Vacances Esterel Développement SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Investissement XXXIII SAS ;
- ◆ PV Senioriales Exploitation SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Senioriales Gestion Immobilière Investissement SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Investissement XXXVI SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Investissement XXXVII SAS ;
- ◆ Center Parcs Holding Belgique SAS ;
- ◆ PV-CP Finances SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Investissement XXXIX SAS ;
- ◆ PV-CP City SAS.

### Analyse de la charge d'impôt

Impôts sur les bénéfices	- 1 470
Impôt rétrocédé par les filiales	33 348
<b>Impôt net (produit)</b>	<b>31 878</b>

Chaque filiale du groupe d'intégration comptabilise son impôt comme si elle était imposée séparément. Pierre et Vacances SA, en qualité de mère du groupe d'intégration fiscale, comptabilise l'économie d'impôt résultant de l'intégration fiscale.

En l'absence d'intégration fiscale, le montant de l'impôt qui aurait été supporté par Pierre et Vacances SA au titre de l'exercice 2015/2016 aurait été de 1 528 milliers d'euros.

Le poste Impôts sur les bénéfices intègre le crédit impôt famille provisionné pour un montant de 65 milliers d'euros.

En outre, suite aux jugements prononcés en juillet 2013 par le Tribunal Administratif de Montreuil, la société Pierre et Vacances SA

a obtenu une issue favorable au litige qui l'opposait à l'Administration Fiscale française au titre d'un contrôle sur les exercices 2003/2004, 2004/2005 et 2005/2006. Le 17 mars 2016, la Cour Administrative de Versailles a rendu deux arrêts confirmant la position de la Société. Le jugement confirme l'appréciation du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs sur l'absence de risque financier attaché à ce litige. Néanmoins, l'Administration Fiscale française a déposé, en date du 19 mai 2016, un pourvoi en cassation devant le Conseil d'État. Il reste maintenant à savoir si cette requête sera ou non admise par le Conseil d'État.

## Note 17 Accroissements et allégements de la dette future d'impôts

Le résultat fiscal d'ensemble du groupe d'intégration dont Pierre et Vacances SA est à la tête fait apparaître, au titre de l'exercice 2015/2016, un montant de 14 493 milliers d'euros correspondant à un déficit au taux de droit commun reportable en avant.

Le montant des déficits reportables acquis par le groupe d'intégration fiscale s'élève à 353 936 milliers d'euros au 30 septembre 2016.

## Note 18 Entreprises liées

Éléments relevant de postes du bilan	Entreprises avec lesquelles la Société a un lien de participation	
	Entreprises liées	
Participations nettes	512 975	1 750
Clients et comptes rattachés	7 602	112
Autres créances <sup>(1)</sup>	468 012	21 540
Emprunts et dettes financières divers <sup>(1)</sup>	- 21 024	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	- 6 153	-
Autres dettes	- 11 634	-
<b>Éléments relevant de postes du compte de résultat</b>		
Charges financières	- 384	-
Produits financiers	62 033	172
Charges exceptionnelles	- 7	-
Produits exceptionnels	-	-

(1) Ces postes comprennent principalement les comptes courants et sont présentés en valeur nette.

## Engagements financiers et autres informations

### Note 19 Engagements hors bilan

Avals et cautions :	30/09/2016	30/09/2015
Garantie de paiement de loyers au titre des baux	1 117 706	1 197 751
Garantie à première demande au profit de Sogefinerg (location financement Ailette)	167 485	170 906
Garantie donnée dans le cadre du contrat d'externalisation des solutions et matériels informatiques CPE	30 960	35 775
Contre garantie délivrée à Unicredit Bank Austria AG au profit de Uniqua dans le cadre de l'exploitation d'une résidence à Vienne	1 200	1 200
Caution donnée pour le compte de la SNC Bois de la Mothe Chandenier Cottages au profit de la société Bellin TP concernant les marchés des lots VRD (Terrassement, assainissement, voiries, tranchées fourreaux, divers) du Center Parcs de la Vienne	1 697	2 554
Caution donnée pour le compte de la SNC Bois de la Mothe Chandenier Équipements au profit de la société Bellin TP concernant les marchés des lots VRD (Terrassement, assainissement, voiries, tranchées fourreaux, divers) du Center Parcs de la Vienne	1 555	1 925
Contre garantie délivrée à la Société Générale au profit de PV Exploitation Belgique, dans le cadre d'une convention de droit de superficie	685	620
Caution donnée à la CACIB pour le compte de SNC Presqu'île de la Touques Loisirs dans le cadre du financement de la réalisation d'un programme immobilier à Deauville	30 000	30 000
Caution délivrée à la commune de Deauville pour le compte de SNC Presqu'île de la Touques Loisirs dans le cadre de l'acquisition d'un ensemble immobilier à Deauville	5 244	11 363
Caution donnée à Natixis pour le compte de SAS Foncière Presqu'île de la Touques Loisirs dans le cadre du financement de l'opération immobilière de Deauville	5 525	2 296
Caution donnée pour le compte de la SNC Sud-Ouest Cottages dans le cadre de la signature de la promesse unilatérale de vente conclue entre le Groupement Forestier du Domaine du Papetier, Monsieur Frezier, les conjoints Corbefin et la SNC	85	85
Caution pour le compte de PVD SA au profit de la commune de Courseulles sur Mer pour l'achat d'un terrain	159	159
Caution délivrée au profit de BNP Paribas Leasing Solutions & Fortis Lease NV pour le compte de PV Exploitation Belgique au titre du contrat de leasing des TV	39	39
Caution délivrée à la société SoGePi pour le compte de PV Italia dans le cadre de l'opération de cession de Calarossa	413	413
Contre garantie délivrée à la CACIB pour le compte de Adagio SAS concernant Westdeutscher Rundfunk	0	39
Caution délivrée pour le compte de CP Allgäu GMBH au profit de la Leutkircher Bank dans le cadre du prolongement du contrat de prêt	1 505	1 505
Caution donnée au TRESOR PUBLIC pour le compte de la SNC Roybon Équipements concernant le paiement différé de la taxe départementale pour le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement ainsi que de la taxe départementale des espaces naturels sensibles	3 724	3 724
<b>Hypothèques :</b>		
Hypothèque pour le compte des Senioriales - Cenon	0	3 200
Hypothèque pour le compte des Senioriales - Boulou	0	3 600
Hypothèque pour le compte des Senioriales - Manosque	0	4 000
Hypothèque pour le compte des Senioriales - Bruges	3 365	0
Hypothèque pour le compte des Senioriales - Nimes	3 000	0
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>	<b>1 374 347</b>	<b>1 471 154</b>
<b>Avals et cautions :</b>	<b>2 408</b>	<b>2 408</b>
Garantie reçue de Accor pour 50 % de la somme contre garantie à Unicredit Bank Austria AG dans le cadre de l'exploitation d'une résidence à Vienne	600	600
Dépôt de garantie loyer Artois	1 795	1 795
Dépôt de garantie places de parking supplémentaires	13	13
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>	<b>2 408</b>	<b>2 408</b>
<b>ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES</b>	<b>0</b>	<b>25 200</b>

## Garantie de paiement de loyers au titre des baux

Pierre et Vacances SA s'est portée garante à hauteur de 1 117 706 milliers d'euros, suivant détail ci-après :

- ◆ auprès d'une société hors groupe Green Buyco BV, propriétaire du foncier et des murs de 7 des villages de Center Parcs Europe, du paiement des loyers par ses sous-filiales exploitantes. Au 30 septembre 2016, le montant des engagements de loyers restant à verser sur la durée résiduelle des baux sur ces 7 villages s'élève à 447,2 millions d'euros ;
- ◆ auprès des sociétés institutionnelles pour paiement des loyers dus par le village Center Parcs de Bois Aux Daims et dont le montant restant à verser sur la durée des baux s'élève à 200,4 millions d'euros ;
- ◆ auprès de La Foncière des Murs pour paiement des loyers dûs par les villages Sunparks et dont le montant restant à verser sur la durée des baux s'élève à 137,0 millions d'euros ;
- ◆ du paiement de loyers du village d'Eemhof auprès de la société néerlandaise Zeeland Investments Beheer, propriétaire du foncier et des murs du village. Le montant des engagements de loyers restant à verser sur la durée résiduelle du bail s'élève à 114,8 millions d'euros ;
- ◆ auprès du propriétaire du foncier et des murs du village Center Parcs de lac de Bostalsee dans la Sarre, avec Center Parcs Bungalowpark GmbH, du paiement de loyers dus par la société sous-filiale exploitante. Le montant des engagements de loyers à verser sur la durée du bail s'élève à 91,4 millions d'euros ;
- ◆ auprès de la société Eurosic pour paiement des loyers dus par le village Center Parcs de Bois Francs et dont le montant restant à verser sur la durée des baux s'élève à 29,2 millions d'euros ;
- ◆ auprès de la société Eurosic pour paiement des loyers dûs par le village Center Parcs de Chaumont et dont le montant restant à verser sur la durée des baux s'élève à 32,1 millions d'euros ;
- ◆ auprès du propriétaire du foncier et des murs du village Center Parcs de Butjadinger Küste à Tossens en Allemagne, avec Center Parcs Europe NV, du paiement de loyers dus par sa sous-filiale exploitante. Le montant des engagements de loyers restant à verser sur la durée résiduelle du bail s'élève à 17,3 millions d'euros ;
- ◆ auprès du propriétaire Uniqua de la résidence de Vienne, du paiement de 50% du montant des loyers restant à verser sur la durée résiduelle du bail dont le montant s'élève à 5,7 millions d'euros ;
- ◆ auprès du propriétaire Spectrum Real Estate GmbH de la résidence de Munich, du paiement de 50% du montant des loyers restant à verser sur la durée résiduelle du bail dont le montant s'élève à 5,8 millions d'euros ;
- ◆ auprès des propriétaires individuels de la résidence Bonmont, du paiement des loyers restant à verser sur la durée résiduelle du bail dont le montant s'élève à 3,0 millions d'euros ;
- ◆ auprès du propriétaire de la résidence Adagio à Liverpool, du paiement de 50 % du montant des loyers dus par sa filiale exploitante Adagio UK Limited. Le montant des engagements de loyers restant à verser sur la durée du bail s'élève à 1,3 million d'euros ;
- ◆ auprès du propriétaire de la résidence Adagio à Cologne, du paiement de 50 % du montant des loyers dus par sa filiale exploitante Adagio Deutschland GmbH. Le montant des

engagements de loyers restant à verser sur la durée du bail s'élève à 1,0 million d'euros ;

- ◆ auprès du propriétaire Llopuig S.L. de la résidence Tossa Del Mare, du paiement des loyers restant à verser sur la durée résiduelle du bail dont le montant s'élève à 1,0 million d'euros ;
- ◆ auprès du propriétaire Diesco De Restauracio S.L. de la résidence Calacristal, du paiement des loyers restant à verser sur la durée résiduelle du bail dont le montant s'élève à 0,2 million d'euros ;
- ◆ auprès du propriétaire Eurosic Investments Spain, SOCIMI S.A.U. de la résidence « Estartit Complex », du paiement des loyers à verser sur la durée du bail dont le montant s'élève à 12,6 millions d'euros ;
- ◆ auprès du propriétaire Eurosic Investments Spain, SOCIMI S.A.U. de la résidence El Puerto, du paiement des loyers à verser sur la durée du bail dont le montant s'élève à 9,8 millions d'euros ;
- ◆ auprès du propriétaire Eurosic Investments Spain, SOCIMI S.A.U. de la résidence Terrazas, du paiement des loyers à verser sur la durée du bail dont le montant s'élève à 7,8 millions d'euros.

## Garantie à première demande au profit de Sogefinerg (location financement Ailette)

Dans le cadre de la construction des équipements centraux (paradis tropical, restaurants, bars, boutiques, installations sportives et de loisirs) du nouveau Center Parcs dans l'Aisne, Pierre et Vacances a signé une convention de délégation de service public avec le Conseil Général de l'Aisne, qui délègue à Pierre et Vacances et ses filiales la conception, la construction et l'exploitation des équipements du centre de loisirs. Par ailleurs, une convention tripartite a été signée entre Pierre et Vacances, le Conseil Général de l'Aisne et un établissement financier afin de mettre en place le financement de ces travaux. Une partie du coût de construction des équipements est assurée par une subvention d'équipement octroyée par le Conseil Général de l'Aisne. Le reste du financement repose sur le transfert des actifs à l'établissement financier sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement réalisée par une filiale immobilière indirecte de Pierre et Vacances, et accompagnée d'une location des équipements. Dans le cadre du contrat de location financement des équipements, Pierre et Vacances SA a octroyé une garantie à première demande de 167 485 milliers d'euros amortissable sur la durée du contrat, soit jusqu'au 31 décembre 2038. À cette échéance, le Conseil Général reprendra, à titre gratuit, la propriété des équipements.

## Engagements réciproques

Il n'existe plus à la clôture de l'exercice d'instruments dérivés contractés par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs liés à la gestion du risque de taux d'intérêt.

La valeur de marché des contrats de swaps s'élevait au 30 septembre 2015 à (298) milliers d'euros.

## Inscription au privilège

Une inscription au privilège du Trésor résultant d'une créance de *carry back* qui a été remboursée au Groupe et qui serait remise en cause dans le cas où l'issue de ce litige n'aurait pas de conclusion favorable a été effectuée par l'administration fiscale pour un montant de 2 298 milliers d'euros.

Le Groupe fera mentionner, en marge de cette inscription, l'existence de la contestation de cette créance.

## Note 20 Identité de la société mère consolidant les comptes

Les comptes de la Société sont consolidés par intégration globale dans ceux de la Société d'Investissement Touristique et Immobilier – S.I.T.I. SA.

## Note 21 Rémunérations allouées aux organes de direction

Le montant global des jetons de présence versé aux membres du Conseil d'Administration en 2016 au titre de l'exercice 2015/2016 s'élève à 106 milliers d'euros, contre 86 milliers d'euros au titre de l'exercice 2014/2015.

Au titre des exercices clos le 30 septembre 2016 et le 30 septembre 2015, aucun salaire (y compris les avantages de toute nature) n'a été versé à un mandataire social directement par la société Pierre et Vacances SA ou par des sociétés du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du Code de Commerce.

En revanche, la Société d'Investissement Touristique et Immobilier (société indirectement détenue par le Président, fondateur, actionnaire majoritaire de Pierre et Vacances SA) en tant que société

d'animation, a facturé des honoraires au titre des prestations réalisées par Gérard Brémond, Martine Balouka, Thierry Hellin et Patricia Damerval. Les honoraires facturés par la société S.I.T.I. sont déterminés sur la base des coûts directs (rémunérations versées + charges patronales attachées + autres coûts directs : frais de déplacement, coûts des locaux, frais de secrétariat) majorés d'une marge de 5 % et calculés au prorata du temps passé par chaque individu dans le cadre de la gestion de l'activité des sociétés du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

Ces personnes faisant partie du Comité de Direction Générale Groupe, leur rémunération est incluse dans le tableau ci-dessous :

	<b>2015/2016</b>	<b>2014/2015</b>
Rémunérations fixes <sup>(1)</sup>	1 698 889	1 647 466
Rémunérations variables <sup>(2)</sup>	710 336	557 210
Avantages postérieurs à l'emploi <sup>(3)</sup>	28 619	21 719
Rémunération en actions <sup>(4)</sup>	636 757	133 802
<b>TOTAL</b>	<b>3 074 601</b>	<b>2 360 197</b>

(1) Montant versé y compris réintégration de l'avantage en nature lié à la mise à disposition d'une voiture de fonction.

(2) Versement l'exercice suivant l'exercice au titre duquel elle est octroyée.

(3) Ce montant correspond à la charge comptabilisée sur l'exercice.

(4) Ce montant correspond à la charge annuelle liée aux attributions d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites (valorisation théorique effectuée sur la base du cours de l'action Pierre et Vacances à la date d'attribution).

Pour chacun d'entre eux, la détermination du montant de la prime variable est liée à la performance financière du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs ainsi qu'à l'atteinte d'objectifs personnels.

## Note 22 Liste des filiales et participations

Filiales et participations	Capital	Capitaux propres autres que le capital (hors résultat)	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur brute des titres détenus
<b>FILIALES (plus de 50 % du capital détenu) :</b>				
PV-CP Immobilier Holding	31	15 227	100,00	64 965
Pierre et Vacances FI SNC	15	2 646	99,00	15
Part House SRL	99	- 224	55,00	1 054
Pierre et Vacances Courtage SARL	8	299	99,80	8
Orion SAS	38	- 3 427	100,00	38
Pierre et Vacances Investissement XXXXIII SAS	38	- 8	100,00	38
Pierre et Vacances Investissement XXXXVI SAS	10	- 17	100,00	10
Pierre et Vacances Investissement XXXXVII SAS	10	- 17	100,00	10
Pierre et Vacances Investissement XXXXIX SAS	10	- 14	100,00	10
PV CP Support Services BV	18	- 887	100,00	18
Pierre et Vacances Maroc	161	- 448	100,00	4 159
Multi-Resorts Holding BV	18	305	100,00	18
Pierre & Vacances Tourisme Europe	52 590	123 739	100,00	422 130
Pierre et Vacances Marques SAS	62 061	2 819	97,78	60 686
PVCP Holding China	2 718	0	100,00	2 718
Pierre et Vacances Maeva Tourisme Haute Savoie SARL	8	1	100,00	8
<b>FILIALES (plus de 10 % du capital détenu) :</b>				
GIE PV-CP Services	150	2	24,00	36
Adagio SAS	1 000	6 339	50,00	500
Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee GmbH	100	43	59,95	20
Les Villages Nature de Val d'Europe SAS	2 018	2 019	50,00	1 234
Villages Nature Management SARL	14	- 2	50,00	15

Valeur nette comptable des titres détenus	Prêts et avances consentis par la Société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Société au cours de l'exercice	Observations
64 965	0	0	21	- 8 856	19 643	30/09/2016
15	432 516	0	0	1 994	0	30/09/2016
0	382	0	0	0	0	30/09/2015
8	0	0	886	557	582	30/09/2016
0	0	0	234	- 157	0	30/09/2016
38	0	0	0	- 1	0	30/09/2016
10	0	0	0	- 3	0	30/09/2016
10	0	0	0	- 3	0	30/09/2016
10	0	0	0	- 3	0	30/09/2016
0	0	0	0	- 2	0	30/09/2016
3 073	5 571	0	0	- 945	0	30/09/2016
18	0	0	0	- 34	0	30/09/2016
381 363	0	0	0	12 324	24 963	30/09/2016
60 686	0	0	9 246	6 049	4 491	30/09/2016
2 718	0	0	0	- 83	0	30/06/2016
8	0	0	0	0	0	30/09/2016
36	0	0	0	0	0	30/09/2016
500	6 336	0	77 571	1 879	0	31/12/2015
20	0	0	0	18	0	30/09/2016
1 234	15 205	0	20 252	2 706	0	30/09/2016
15	0	0	0	- 6	0	30/09/2016



## Note 23 Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice

### Projets de développement de la station Plagne Aime 2000

Pierre & Vacances, en tant qu'aménageur, promoteur et exploitant, et le cabinet d'architecture Wilmotte & Associés ont été retenus pour la réalisation d'une Unité Touristique Nouvelle pour créer « la station 5<sup>e</sup> génération » sur le site de Plagne Aime 2000.

Ce projet se décompose en trois tranches :

- ◆ une résidence Pierre & Vacances premium de 120 appartements, avec des prestations haut de gamme et des espaces détente (piscine, solarium...);
- ◆ une résidence Pierre & Vacances Famille avec 370 appartements, un espace aquatique, une galerie commerciale, des salles de séminaires, une garderie et un restaurant panoramique ;
- ◆ un hôtel « Folie Douce » de 160 chambres, avec un pôle Bien-Être doté d'un spa et un pôle Festif doté d'un club.

La livraison de la première tranche est prévue pour l'hiver 2019.

### Gestion touristique du projet Villages Nature

Partageant le même objectif de faire de Villages Nature une destination écotouristique d'envergure européenne, les deux partenaires Euro Disney S.C.A. et Pierre & Vacances – Center Parcs ont annoncé, le 21 octobre 2016, en confier la gestion commerciale et opérationnelle par mandat à une filiale du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

La gouvernance de la société commune à parité demeure inchangée.

### Projet de Center Parcs de Roybon en Isère

Le projet d'un Center Parcs sur la commune de Roybon (Isère) rencontre l'opposition de certaines associations.

Les arrêtés préfectoraux d'octobre 2014 autorisant le projet au titre de la Loi sur l'eau et de la Dérogation Espèces Protégées ont ainsi fait l'objet de recours en novembre 2014. Le 23 décembre 2014, le Tribunal Administratif de Grenoble s'est prononcé sur leurs demandes de référé suspension : seul l'arrêté relatif à la Loi sur l'eau avait été suspendu, ce qui avait conduit le Groupe à se pourvoir en cassation auprès du Conseil d'État.

Le 18 juin 2015, le Conseil d'État a annulé l'ordonnance du juge des référés du Tribunal Administratif de Grenoble du 23 décembre sur la suspension des travaux au titre de la loi sur l'eau.

Le 16 juillet 2015, le Tribunal Administratif de Grenoble a confirmé « au fond » la légalité de la dérogation de la Loi Espèces Protégées, ce qui a conduit les opposants à lancer une procédure d'appel. Le Tribunal a par ailleurs annulé l'arrêté relatif à la Loi sur l'eau au seul motif de la localisation des mesures compensatoires. Les deux autorisations ont fait l'objet d'un appel devant la Cour administrative d'appel de Lyon.

Le 3 novembre 2016, une première audience s'est tenue devant cette Cour.

Le 22 novembre 2016, la Cour d'appel de Lyon a décidé de renvoyer l'examen des contentieux sur les arrêtés « Loi sur l'eau » et « Espèces Protégées » à une nouvelle audience fixée le 12 décembre 2016.

### 4.3.4 Résultats financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices

Nature des indications	Exercice clos le 30 septembre				
	2012	2013	2014	2015	2016
<b>I - Situation financière de l'entreprise</b>					
a) Capital social	88 215	88 215	88 215	88 215	98 017
b) Nombre d'actions émises	8 821 551	8 821 551	8 821 551	8 821 551	9 801 723
c) Valeur nominale (en euros)	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
<b>II- Opérations et résultats de l'exercice</b>					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	8 725	9 481	12 708	16 482	12 485
b) Résultat avant impôts, amortissements et provisions	24 539	- 12 425	47 716	26 038	47 772
c) Impôt sur les bénéfices	- 12 371	- 13 856	- 10 011	- 11 462	- 31 878
d) Résultat après impôts, amortissements et provisions	32 350	- 113 490	30 309	73 060	121 387
e) Montant des bénéfices distribués	-	-	-	-	-
<b>III- Résultat par action (en euros)</b>					
a) Résultat après impôts, avant amort. et provisions	4,18	0,16	6,54	4,25	8,13
b) Résultat après impôts, amortissements et provisions	3,67	- 12,87	3,44	8,28	12,38
c) Dividende attribué à chaque action	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>IV- Personnel</b>					
a) Nombre de salariés					
b) Montant de la masse salariale					
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	Néant				

## 4.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux

### Exercice clos le 30 septembre 2016

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 30 septembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Pierre et Vacances, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi. Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### 1. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

### 2. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Le chapitre 2 *Règles et méthodes comptables* de l'annexe expose, notamment, les règles et les méthodes comptables relatives à l'évaluation des titres de participation et la note 1 *Actif immobilisé* du chapitre 3 *Compléments d'informations relatifs au bilan et compte de résultat* fait état des provisions pour dépréciations comptabilisées sur certains titres de participation. Notre appréciation de ces évaluations s'est fondée sur le processus mis en place par votre Société pour déterminer la valeur d'inventaire des titres de participation. Nos travaux ont notamment consisté à apprécier les données utilisées par votre Société pour déterminer la valeur de ses filiales. Sur ces bases, nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations et des montants de provisions qui en résultent.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### 3. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre Société auprès des sociétés contrôlant votre Société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 13 décembre 2016

**Les Commissaires aux Comptes**

GRANT THORNTON  
Membre français de Grant Thornton  
International  
Virginie Palethorpe

ERNST & YOUNG et Autres

Bruno Bizet





Center Parcs – Domaine des Hauts de Bruyères – Sologne (France)



# 5

## Responsabilité sociale, sociétale et environnementale

---

<b>5.1</b>	<b>Notre politique de développement durable</b>	<b>174</b>	<b>5.4</b>	<b>Notre responsabilité sociétale</b>	<b>200</b>
5.1.1	Une démarche de création de valeur partagée	174	5.4.1	Être un acteur et un partenaire de long terme des territoires	200
5.1.2	Nos engagements	175	5.4.2	Être à l'écoute des clients et des propriétaires	203
5.1.3	Notre organisation	176	<b>5.5</b>	<b>Impliquer les clients</b>	<b>206</b>
5.1.4	Nos objectifs RSE	177	5.5.1	Enrichir le séjour de nos clients	206
<b>5.2</b>	<b>Notre responsabilité sociale</b>	<b>180</b>	5.5.2	Le Domaine du Bois aux Daims	207
5.2.1	Les Ressources Humaines au cœur de la performance du Groupe	180	<b>5.6</b>	<b>Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion</b>	<b>208</b>
5.2.2	Le développement des collaborateurs	183			
5.2.3	Être à l'écoute, communiquer et dialoguer	185			
5.2.4	Assurer un environnement de travail sécurisé	189			
5.2.5	Diversité et équité	190			
<b>5.3</b>	<b>Notre responsabilité environnementale</b>	<b>191</b>			
5.3.1	Le management environnemental de nos sites en exploitation	191			
5.3.2	Une utilisation durable des ressources en eau et en énergie	192			
5.3.3	Une gestion responsable des déchets	195			
5.3.4	Limiter l'impact environnemental de nos nouveaux projets	196			
5.3.5	Lutter contre le changement climatique	197			
5.3.6	Préserver le capital naturel de nos sites	198			

## 5.1 Notre politique de développement durable

### 5.1.1 Une démarche de création de valeur partagée

Notre Groupe, Pierre & Vacances-Center Parcs, accueille chaque année près de 8 millions de clients, exploite près de 200 sites (hors Adagio et Maeva) répartis sur 5 pays et gère un portefeuille de plus de 22 500 propriétaires. Notre offre est fondée pour une grande part sur des produits touristiques de proximité ancrés dans les territoires. Quant à notre modèle économique, il allie développement immobilier et exploitation touristique. Cette offre et ce modèle sont des atouts pour bâtir une démarche de responsabilité sociale et environnementale cohérente qui participe à la stratégie de croissance de l'entreprise, tout en répondant aux attentes de nos clients et de l'ensemble de nos parties prenantes.

En tant que leader des résidences de tourisme en France et en Europe, notre Groupe a une responsabilité :

- ◆ envers ses 12 107 collaborateurs, afin de leur offrir les meilleures conditions de travail et de leur permettre d'évoluer et de s'épanouir professionnellement quel que soit leur profil ;
- ◆ envers ses partenaires locaux, avec lesquels il tisse, sur chaque territoire, des liens de long terme en qualité d'acteur socio-économique ;
- ◆ envers les espaces naturels dans lesquels ses sites sont implantés, qui contribuent directement à l'attractivité de ses domaines et résidences ;
- ◆ envers ses actionnaires et investisseurs pour qui la performance extra-financière participe à la valeur long terme de leur investissement.

Nos clients, nos propriétaires, nos actionnaires et nos investisseurs nous font confiance depuis près de 50 ans. La pérennité de notre Groupe tient à la capacité démontrée et reconnue de nos équipes en matière de financement de projets immobiliers et de développement de concepts uniques et innovants, pensés pour répondre aux attentes actuelles et futures des touristes. Dans ce process, nous plaçons le développement durable comme un réel moteur de créativité, en matière d'architecture, de choix d'énergies moins impactants pour l'environnement (comme la géothermie pour le projet Villages Nature Paris) et d'expérience client (dimension animalière du Center Parcs Domaine du Bois aux Daims, Villages Nature Paris...). En plus des nouveaux projets, cette démarche

s'applique également à des destinations touristiques vieillissantes que nous faisons revivre par des concepts novateurs (ex. le nouveau projet d'Aime La Plagne cf. page 144).

La renommée de notre Groupe est également étroitement liée au savoir-faire développé au fil des ans en matière de satisfaction et relation client. C'est ce savoir-faire qui nous permet de proposer une offre touristique et de gestion immobilière répondant à des standards de qualité exigeants et d'offrir des prestations en lien avec l'évolution des modes de vie (digitalisation, besoin de reconnexion en famille ou entre amis, prise en compte de l'environnement, découverte de la nature et richesses des territoires,...).

Notre ambition est donc d'apporter des réponses concrètes à l'ensemble de nos parties prenantes et de contribuer à relever, en tant que leader de notre secteur, les défis environnementaux et sociétaux de notre temps. Cette démarche de responsabilité contribue à la performance globale du Groupe, au succès de sa stratégie de développement (en France, en Europe et sur les nouveaux marchés internationaux comme la Chine). Elle est créatrice de valeur sur le long terme.



#### Intégration dans les indices de notation extra-financière

- ◆ Le Groupe fait partie pour la 7<sup>e</sup> année consécutive des sociétés retenues au sein de l'Indice Gaïa- Index 2016. Cet indice est composé des 70 sociétés (entreprises de tailles intermédiaires - PME, ETI) les mieux notées pour leurs performances extra-financières. Il est également éligible au registre d'investissement Ethibel EXCELLENCE, sa performance RSE étant jugée meilleure que la moyenne de son secteur. Par ailleurs, le Groupe répond régulièrement aux questionnaires des agences de notation, permettant ainsi aux investisseurs d'accéder à une analyse externe et détaillée de la politique Développement Durable engagée. Sa coopération avec l'agence VIGEO a été jugée « proactive » en matière de divulgation d'informations.



## 5.1.2 Nos engagements

### Les engagements du Groupe

Notre stratégie RSE s'articule autour des engagements suivants :

#### ◆ Pratiquer une politique d'employeur responsable

La saisonnalité de l'activité touristique, la répartition géographique de nos collaborateurs et la diversité de nos métiers orientent la gestion de nos ressources humaines vers davantage de flexibilité de l'emploi et vers une grande mobilité des équipes. Ceci nous confère une responsabilité spécifique que nous devons intégrer dans une politique de ressources humaines dynamique, capitalisant sur le savoir-faire reconnu de nos équipes.

#### ◆ Valoriser le capital naturel de nos sites et réduire notre impact sur l'environnement

La beauté des paysages dans lesquels nos sites sont implantés est un atout majeur d'attractivité. Préserver cet environnement et valoriser les richesses naturelles locales fait partie de notre savoir-faire. Cette expertise se traduit, en phase de conception et d'exploitation, par des actions concrètes en matière de préservation de la biodiversité, de maîtrise des consommations d'eau et d'énergie et de gestion des déchets.

#### ◆ Intégrer le développement durable dans le quotidien de nos équipes

Afin de transcrire nos engagements dans le quotidien de nos équipes, nous avons formalisé et déployé au sein de chaque grande Direction Opérationnelle des standards et des objectifs en matière

de développement durable, et doté les équipes d'exploitation d'outils pour accompagner la mise en place d'actions concrètes (BEST, certification,...).

#### ◆ Impliquer nos clients

Les vacances sont un moment privilégié pour se retrouver en famille et entre amis, découvrir de nouvelles régions, s'intéresser à l'environnement qui nous entoure. C'est pour nous l'occasion de sensibiliser nos clients, et en particulier les enfants, à la préservation de la nature avec des actions et activités ludiques.

#### ◆ Être un partenaire et un acteur des territoires sur le long terme

Participer au dynamisme économique local par les emplois générés sur nos sites et à travers les achats engagés pour leur exploitation, valoriser les atouts culturels de chaque région et tisser des liens forts sur la durée avec chaque territoire sont pour nous des enjeux forts.

Cette politique Groupe fournit un cadre aux actions des différentes Directions de l'entreprise. Elle est déclinée par les différentes marques à travers des engagements qui leur sont propres, de façon à s'intégrer le mieux possible aux spécificités des stratégies marketing, développement de produit, gestion opérationnelle de chacune d'entre elles.

### Les politiques de marque

#### Pierre & Vacances

Un travail de fond a été mené sur la plateforme de la marque Pierre & Vacances cette année. Les engagements de la marque envers le client ont notamment été reformulés. Le « respect de l'environnement et des spécificités locales » y figure à présent au même titre que « la flexibilité » ou « le choix » garanti aux clients.

L'engagement développement durable de Pierre & Vacances a été formalisé. Il s'articule autour de deux axes :

- ◆ L'Environnement : préserver le capital naturel des sites, favoriser le respect et la découverte de la Biodiversité ;
- ◆ le Territoire : faire découvrir la vie locale, être un acteur de la vie locale.

Afin de mieux communiquer sur cette démarche personnalisée, une signature, « Faisons plus ensemble », a été définie. Elle fait écho à la signature de la marque Pierre & Vacances, « Heureux ensemble », et porte les valeurs de la marque.

#### Center Parcs

La marque Center Parcs a précisé sa vision en matière de développement durable et défini un programme développement durable, *Natura//* (La Nature et Nous) qui s'articule autour de deux piliers, la Nature et les Hommes. Le programme fixe des objectifs chiffrés en matière de baisse de consommation d'eau et d'énergie et de valorisation des déchets. Il énonce également clairement la volonté de la marque d'agir comme un employeur responsable, de contribuer au développement économique des territoires et de sensibiliser de manière ludique les clients aux enjeux de la planète.

### 5.1.3 Notre organisation

Rattachée au Directeur Général Adjoint, la Direction Développement Durable établit la stratégie RSE du Groupe en concertation avec les Directions Opérationnelles. Elle les accompagne dans la mise en œuvre des plans d'actions et coordonne le *reporting* extra-financier. Tous les métiers du Groupe, en lien avec l'activité touristique,

immobilière ou les fonctions supports contribuent ainsi à faire progresser la démarche RSE au sein du Groupe. La Direction Développement Durable est également associée aux réflexions relatives au déploiement de nouveaux produits et services, et au développement de nouveaux concepts touristiques à l'international.

#### Le périmètre de reporting

L'année de référence du *reporting* court du 1<sup>er</sup> octobre 2015 au 30 septembre 2016.

On notera la sortie du périmètre de *reporting* de la marque Adagio dont les données sociales et de consommation d'eau et d'énergie des Aparthotels situés en France étaient publiées dans ce rapport les années précédentes. Les données d'Adagio seront incluses dans le prochain document de référence d'AccorHotels, la marque ayant rejoint le programme de développement durable d'AccorHotels.

Pour les données sociales, est pris en compte l'ensemble des salariés rémunérés par le Groupe, quelle que soit l'activité (immobilier ou tourisme) ou la marque (Center Parcs, Sunparks, Pierre & Vacances, Maeva, Les Senioriales) dont ils dépendent et ceci dans les 5 pays du Groupe (France, Belgique, Pays-Bas, Allemagne, Espagne). Enfin, les indicateurs ne prennent pas en compte les intérimaires.

Pour les données environnementales, le périmètre de référence couvre l'ensemble des unités d'exploitation du Groupe, au 30 septembre 2016 en dehors des Senioriales. En effet, pour cette marque, les consommations d'eau et d'énergie ne sont pas gérées par le Groupe. Dans ces établissements, Pierre & Vacances-Center Parcs propose des services à la personne, mais agit comme promoteur immobilier et non comme exploitant.

Les sites ayant rejoint le Groupe ou les nouvelles entités juridiques créées au cours de l'année de référence sont intégrés (sauf cas spécifique mentionné par indicateur) et ceux vendus ou fermés pendant l'année ne sont pas pris en compte.

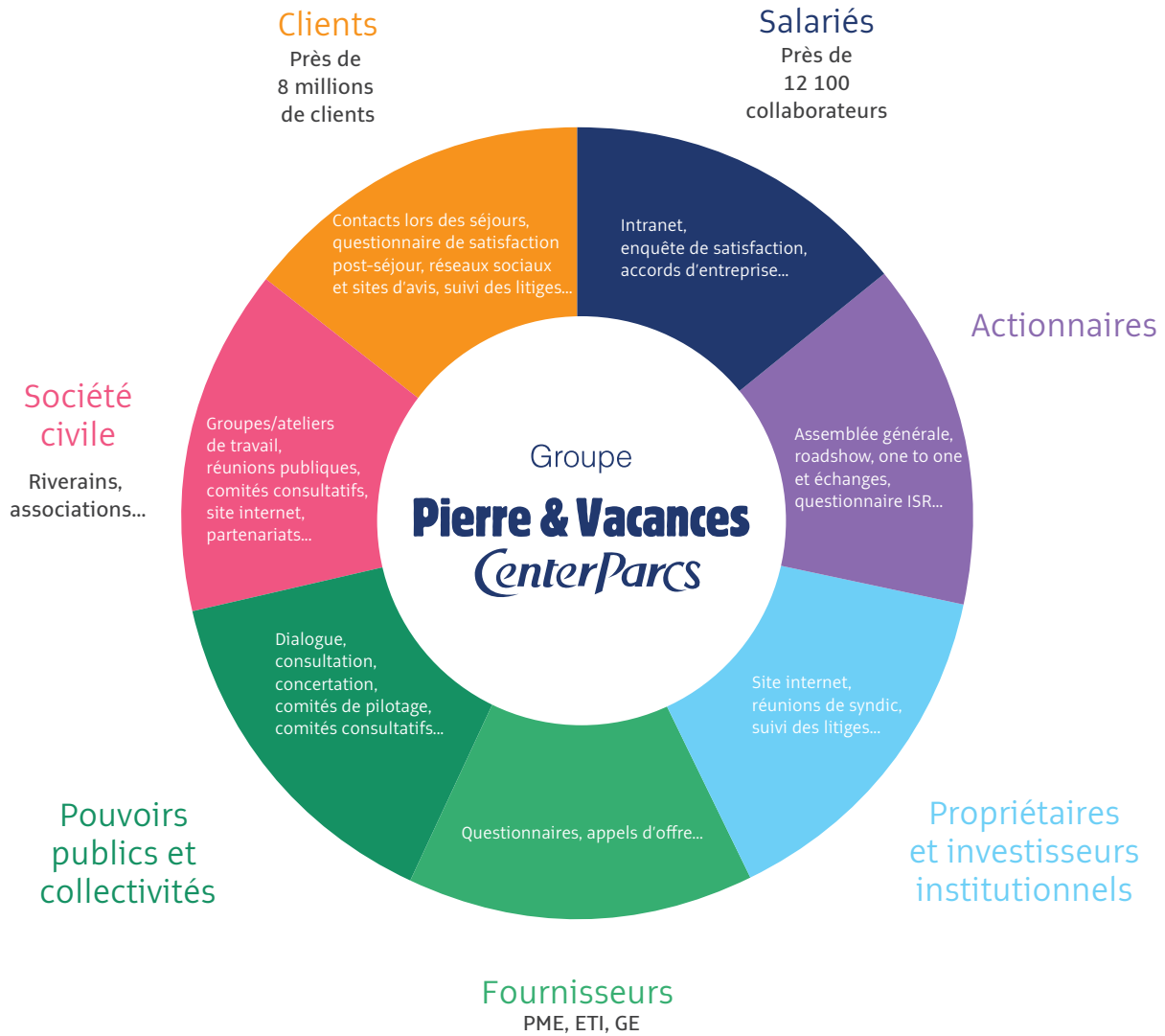
Retrouvez le détail des indicateurs dans le résumé du protocole de *reporting* extra-financier sur [www.groupepvcp.com](http://www.groupepvcp.com), rubrique Développement Durable.

## 5.1.4 Nos objectifs RSE

Démarche RSE	Objectifs	Périmètre	Référence	Axes de progression 2015/2016 et de développement 2016/2017
<b>Pratiquer une politique d'employeur responsable</b>				
Bien-être	Suivre la satisfaction de nos collaborateurs	Groupe	5.2.3.1	Établir et déployer des plans d'action adaptés à chaque Direction
Performance	Faire des managers le socle de la performance des équipes	Groupe	5.2.2.1	Renforcer et élargir le dispositif à d'autres niveaux de management
Gestion des talents	Proposer des parcours professionnels enrichissants et en lien avec notre modèle emploi	Groupe	5.2.1.1 et 5.2.2.2	Continuer à professionnaliser notre démarche de développement des talents
Équité	Assurer l'équité entre les collaborateurs	Groupe	5.2.1.2 et 5.2.5	Piloter la performance
Sécurité	Assurer un environnement de travail sécurisé	Groupe	5.2.4	Piloter la performance
<b>Valoriser le capital naturel de nos sites et réduire notre impact sur l'environnement</b>				
Eau & énergie	Optimiser les consommations d'eau et d'énergie des sites Objectif <i>Natural</i> pour Center Parcs pour 2020 : - réduire de 20 % la consommation d'énergie des sites (base 2010) ; - réduire la consommation d'eau de 20 % (base 2010).	Groupe	5.3.2.1	Affiner les analyses de consommation de l'ensemble des sites en exploitation Déployer Pegase (l'outil FMS et de gestion de consommation d'eau et d'énergie) sur l'ensemble des sites Pierre & Vacances et l'adapter à Center Parcs S'assurer de la mise en œuvre des standards de performance pour les nouveaux projets
Énergies renouvelables	Augmenter la part des énergies renouvelables	Groupe	5.2.3.1	Développer les énergies renouvelables sur les nouveaux projets
Déchets	Optimiser le suivi des déchets pour les sites Pierre & Vacances Objectif <i>Natural</i> pour Center Parcs pour 2020 : - atteindre 50 % déchets valorisés.	Groupe	5.3.3	Définir un mode de collecte des données déchets sur des sites Pierre & Vacances pilotes Partager les bonnes pratiques entre les sites et proposer des solutions innovantes
Biodiversité	Mettre en place des mesures pour préserver et suivre la biodiversité des sites (phase construction et exploitation)	Groupe	5.3.6	Suivre la biodiversité sur Center Parcs Bois aux Daims Suivre les mesures relatives à la biodiversité à l'ouverture de Villages Nature Paris S'assurer que la préservation de la biodiversité est bien prise en compte dans les nouveaux projets

Démarche RSE	Objectifs	Périmètre	Référence	Axes de progression 2015/2016 et de développement 2016/2017
<b>Intégrer le développement durable dans le quotidien de nos équipes</b>				
Outil de management du développement durable	Suivre la performance développement durable des sites par un outil de management et de reporting dédié (BEST!)	Groupe	5.3.1.1	Déployer la nouvelle version de BEST sur le périmètre Groupe
Label	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Poursuivre le programme de certification environnementale de nos sites :</li> <li>◆ Atteindre 100 % des sites Pierre &amp; Vacances premium situés en France labellisés</li> <li>Clef Verte en 2018 et maintenir le label sur les sites qui l'ont obtenu</li> <li>◆ Maintenir la certification ISO 14001 à 100 % des domaines européens</li> </ul>	Groupe	5.3.1.2	
		Pierre & Vacances	5.3.1.2	Poursuivre la labellisation de nouveaux sites Pierre & Vacances premium France en vue d'atteindre l'objectif (54 % en 2016).
		Center Parcs Europe	5.3.1.2	Mettre en place la version 2015 de la norme ISO 14001
<b>Impliquer nos clients</b>				
Sensibilisation des enfants et famille	<p>Proposer aux enfants des activités de sensibilisation aux enjeux du développement durable et en lien avec la Nature</p> <p>Objectif Naturall pour 2020 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sensibiliser nos hôtes de manière divertissante.</li> </ul>	Groupe	5.5.1.2	<p>Poursuivre et renforcer les programmes Eco'lidays sur les villages Pierre &amp; Vacances et les activités « Quand j'serai grand... » en lien avec la nature à Center Parcs</p> <p>Poursuivre l'organisation du Kids Climate Conference en Europe</p> <p>Un programme d'activités autour de la découverte de la Nature sur Villages Nature Paris</p>
Communication	Communiquer nos engagements et sensibiliser nos clients aux bonnes pratiques lors de leurs séjours	Groupe	5.5.2.2	<p>Déployer les outils de communication sur les sites</p> <p>Développer un parcours client et les activités en vue de l'ouverture de Villages Nature Paris</p>
<b>Être un partenaire des territoires sur le long terme</b>				
Achats	Mener une démarche d'achats locaux sur les sites (phase construction et exploitation)	Groupe	5.4.1.2	Mesurer les retombées socio-économiques de certains sites pilotes et établir un indicateur de suivi de la phase exploitation
Recrutement	Recruter localement lors de l'ouverture de grands projets (Center Parcs, Villages Nature Paris)	Center Parcs	5.4.1.1 et 5.4.1.2	Mettre en œuvre les mesures prévues dans la convention emploi pour le recrutement de l'équipe exploitation de Villages Nature Paris
Parties prenantes	Mettre en place une consultation des parties prenantes locales pour tous nos grands projets (Center Parcs, Villages Nature Paris)	Groupe	5.4.1.1	Poursuivre les démarches de concertation locale

Nos parties prenantes et outils de dialogue



## 5.2 Notre responsabilité sociale

### 5.2.1 Les Ressources Humaines au cœur de la performance du Groupe

#### 5.2.1.1 Les métiers du Groupe

##### Le profil du Groupe

12 107 <sup>(13)</sup> personnes travaillent au sein du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, sur un parc touristique total de près de 200 sites, situés en France et en Europe.

Les différents métiers du Groupe sont :

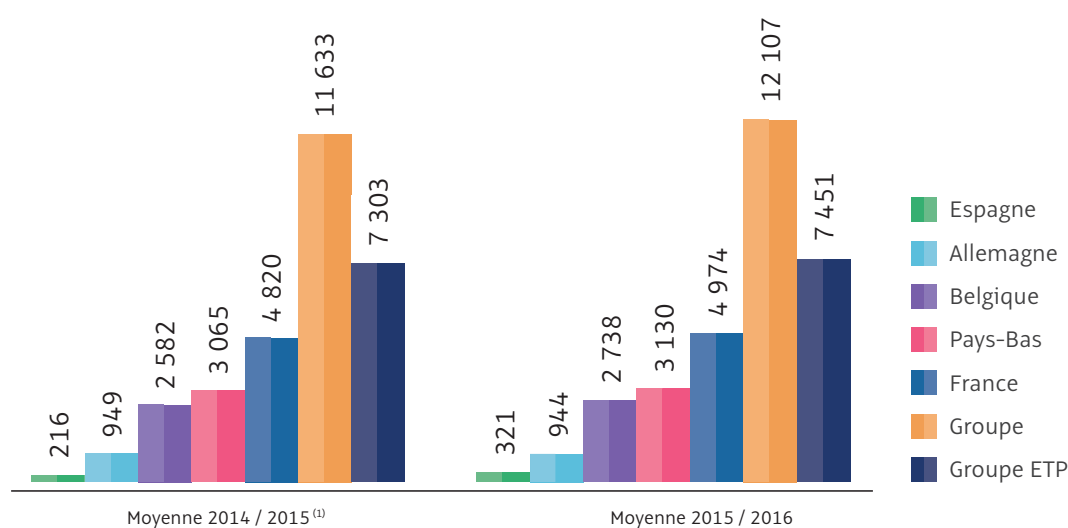
- ◆ les métiers de l'exploitation touristique : accueil, réception, technique, sécurité, propreté, piscine, Direction des sites, contrôle d'exploitation, restauration (peu représentés dans les effectifs car sous-traités sur les plus grands sites) ;
- ◆ les fonctions commerciales et de la relation clients ;
- ◆ les fonctions supports : finance, services généraux, sécurité, développement durable, informatique, achats, juridique, ressources humaines, communication ;

- ◆ les métiers de l'immobilier : développement immobilier et promotion immobilière, commercialisation et gestion immobilière, et relations propriétaires.

##### Chiffres clés de l'emploi au sein du Groupe

Les effectifs au sein du Groupe ont connu une faible hausse en nombre de collaborateurs (+ 4 %), et en termes d'équivalents temps plein (ETP) (+ 2 %) au cours de l'exercice. Ces variations sont liées à la possibilité donnée à présent aux clients d'arriver tout au long de la semaine, pour des séjours de la durée de leur choix, et dans une moindre mesure à l'ouverture de sites en Espagne. Ceci a engendré le recrutement de personnel supplémentaire en contrats à temps partiel, notamment pour les prestations de ménage.

##### Moyenne annuelle des effectifs en numéraire par pays, et moyenne annuelle des effectifs Groupe en numéraire et équivalent temps plein



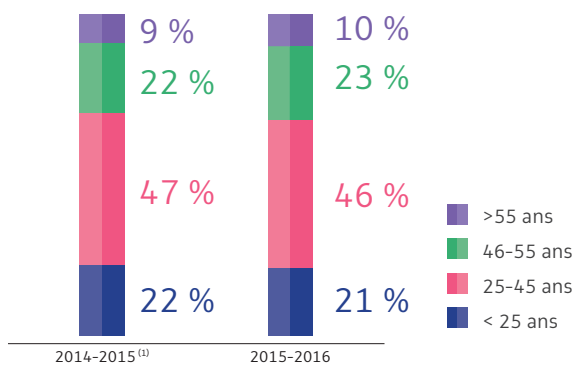
(1) Données corrigées sur 2014/2015 sur le périmètre France sans Adagio et en suivant le nouveau protocole de reporting.

(13) Incluant les marques du portefeuille Pierre & Vacances, Maeva, Les Senioriales, Center Parcs et Sunparks.

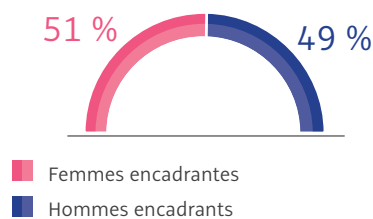
### Répartition de la moyenne des effectifs par pays



### Répartition des effectifs au 30 septembre par tranche d'âge

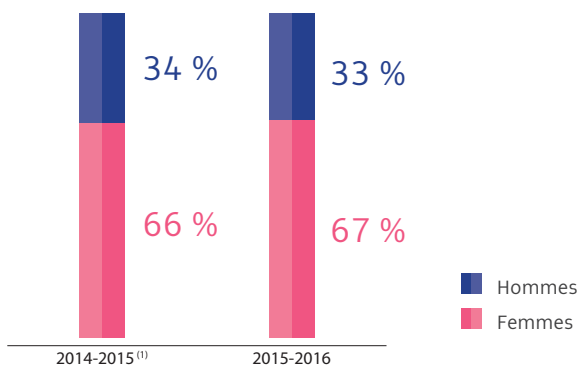


### Proportion des femmes dans l'encadrement présentes au 30 septembre 2016



(1) Données corrigées sur 2014/2015 sur le périmètre France sans Adagio et en suivant le nouveau protocole de reporting.

### Repartition des effectifs par sexe



(1) Données corrigées sur 2014/2015 sur le périmètre France sans Adagio et en suivant le nouveau protocole de reporting.



## Les enjeux de notre politique de ressources humaines et notre modèle emploi

Les caractéristiques propres au secteur du tourisme (saisonnalité de l'activité, variété des métiers, orientation service clients, avec près de 8 millions de clients accueillis chaque année), les spécificités du Groupe, dont l'activité repose sur deux expertises complémentaires (l'immobilier et le tourisme), la disparité de nos sites en exploitation (près de 200 sites - hors Adagio et Maeva -, de toutes tailles, répartis sur 5 pays) : ces différents paramètres orientent notre politique de ressources humaines.

Celle-ci vise à la fois à :

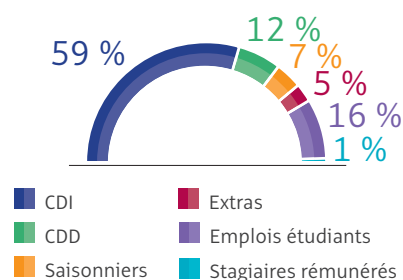
- ◆ développer une culture managériale exigeante, partagée par tous, quelle que soit la marque ou le pays. Cette culture managériale constitue en effet le premier socle de la culture d'entreprise du Groupe ;

- ◆ développer les compétences de tous nos collaborateurs et renforcer leur engagement afin de garantir un service de qualité à nos clients ;

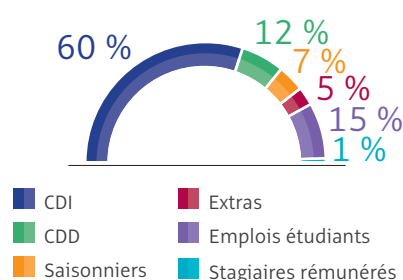
- ◆ veiller aux bonnes conditions de travail, à la bonne intégration de tous, et notamment du personnel saisonnier, et établir une relation pérenne avec nos collaborateurs en contrat à temps partiel.

Cette année, l'accent a été mis tout particulièrement sur 3 axes : la poursuite du développement de la culture managériale, le développement des compétences et le renforcement de l'engagement des collaborateurs.

Répartition des effectifs par type de contrat 2014-2015<sup>(1)</sup>

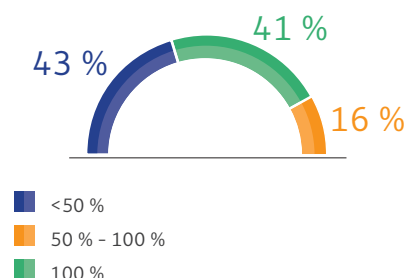


Répartition des effectifs par type de contrat 2015-2016

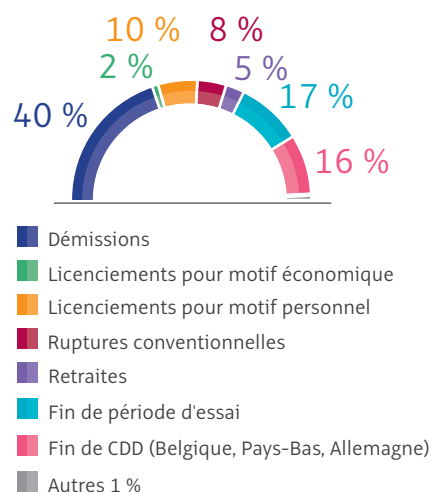


(1) Données corrigées sur 2014/2015 sur le périmètre France sans Adagio et en suivant le nouveau protocole de reporting.

Répartition des contrats par taux d'activité



Répartition des départs par motif en 2015-2016



## Taux de rotation

L'ouverture du Center Parcs Domaine du Bois aux Daims en juillet 2015 avait engendré une hausse du taux de rotation sur l'exercice 2014/2015 (ce qui est un phénomène habituel observé lors de chaque mise en route d'un nouveau domaine). Les équipes étant à présent en place sur ce site, le taux de rotation a baissé cette année passant de 16,8 % à 14,9 %

Taux de rotation	2014/2015 <sup>(1)</sup>	2015/2016
Nombre d'entrées	1 765	1 538
Nombre de sorties	1 715	1 368
<b>TAUX DE ROTATION</b>	<b>16,8 %</b>	<b>14,9 %</b>

(1) Données corrigées sur 2014/2015 sur le périmètre France sans Adagio et en suivant le nouveau protocole de reporting.

### 5.2.1.2 La politique de recrutement : capitaliser sur le savoir-faire du Groupe et attirer les talents de demain

Notre politique de recrutement capitalise en priorité sur le savoir-faire et les compétences internes. Présidé par le DRH Groupe, le Comité Emploi examine la cohérence des demandes de recrutement de CDI et CDD de plus de 6 mois. La priorité est donnée aux candidatures internes, notamment sur les postes d'exploitation. Ainsi, au cours de l'exercice 2015/2016, 25 % des emplois validés par le Comité ont été pourvus par des mobilités internes (24 % en 2014/2015).

Concernant les recrutements externes, nous avons poursuivi pendant cet exercice notre stratégie de recrutement digitale avec

l'ambition d'attirer les meilleurs candidats en donnant davantage de visibilité au Groupe sur les réseaux sociaux (LinkedIn, Twitter et autres réseaux sociaux locaux).

Enfin, la relation avec les écoles a été dynamisée et de nouveaux partenariats engagés avec des écoles de commerce figurant dans le TOP 10 français et avec des écoles spécialisées dans l'immobilier et le tourisme. Parmi les stagiaires accueillis et diplômés, 37 % ont été embauchés en contrat CDD ou CDI après leur période de stage.

5

## 5.2.2 Le développement des collaborateurs

### 5.2.2.1 Les managers, au cœur de la performance du Groupe

Convaincue de l'importance du rôle des managers au sein de l'organisation, la Direction des Ressources Humaines a mis en place sur l'exercice 2014/2015 un dispositif global relatif au « parcours managérial ». Son objectif : accompagner les managers dans leur rôle de leader, de coach et d'agent de changement. Ce dispositif a été développé et renforcé pendant l'exercice, notamment autour de la communauté de managers du Groupe, la *B-Community*.

#### Renforcement de la communauté managériale

Lancée en septembre 2015, la *B-Community* s'inscrit dans une démarche collaborative et interactive. Elle est destinée à créer des liens et à faciliter les échanges entre les managers, à renforcer leurs compétences et à développer une culture managériale commune au Groupe quel que soit le pays, la marque ou la Direction dans lesquels ces managers sont en fonction. Elle permet également au Groupe de relayer efficacement sa vision et sa stratégie au sein des équipes.

La communauté vit à travers des actions multiples et très concrètes : séminaire managérial annuel du Groupe (« *1Team1Time* ») et de chaque marque, réseau social interne dédié, « *Yammer* », groupes de travail transverses, etc.

#### Une culture de management propre au Groupe

Fin 2014, B-CORE, un socle commun de valeurs managériales tournées vers la satisfaction des clients et la conduite des équipes a également été défini. Sur cette base, un programme de formation au leadership a été déployé à destination des leaders du Groupe (environ 200 managers). Ce programme inclut un socle commun, des approfondissements dédiés, du *phone-coaching*... En 2015/2016 ce programme a été élargi aux managers de managers, avec des modules dédiés, adaptés aux spécificités métiers (Pierre & Vacances, Center Parcs et siège).

### 5.2.2.2 La formation, une priorité au service des enjeux business

Pour répondre à l'évolution des attentes et des habitudes de consommation, et en particulier pour prendre en compte la place croissante du digital dans le parcours client, le programme de formation « Démarche de service » des équipes d'exploitation a été renforcé, notamment sur le volet « accueil des clients », de façon à assurer la qualité de service attendue.

L'outil « App@Work » a par ailleurs été déployé cette année dans tous les Domaines Center Parcs en Europe. Cette plateforme de formation et d'échanges en ligne est destinée à diffuser les standards de qualité auprès des équipes sur site. Elle permet notamment d'organiser des challenges pour renforcer la sensibilité des équipes à l'orientation clients. App@Work a remporté le prix « *Quality and Development Award* » en Belgique.

Pour la marque Pierre & Vacances, le programme Work@PV, dédié aux managers des sites, a été mis en place. Avec un module d'information sur les spécificités de chaque site et des formations dédiées aux pratiques et aux attentes de la marque en matière d'accueil clients et de vente additionnelle, il a facilité l'intégration des saisonniers au sein des équipes.

Depuis de nombreuses années, le Groupe a fait le choix de ne faire aucun compromis sur la santé et la sécurité de ses collaborateurs comme celles de ses clients. Dans ce cadre, des programmes de formation spécifique sur les enjeux de santé et sécurité se sont poursuivis durant l'exercice (en présentiel ou via e-learning) sur des thèmes tels que les habilitations électriques ou la conduite de motoneiges...

En dehors des formations techniques collectives ou individuelles dispensées chaque année pour assurer l'adaptation et le



#### Bien intégrer les saisonniers

La saisonnalité de l'activité touristique nécessite de recourir à des contrats à durée déterminée et à des saisonniers, notamment pour les sites de la marque Pierre & Vacances. Pour les plus jeunes, ce passage au sein du Groupe constitue un tremplin vers la vie professionnelle. Pour d'autres il permet une professionnalisation dans les métiers du tourisme.

Le Groupe a développé des initiatives spécifiques pour cette population. Pour s'assurer de la bonne maîtrise des standards de qualité des marques, des formations métiers et des parcours d'intégration (comme Work@PV, pour Pierre & Vacances) lui sont dédiés. Ainsi, 56 % des collaborateurs ont reçu au moins une formation sur Pierre & Vacances en 2015/2016. Par ailleurs, en zone montagne, les hébergements étant rares et onéreux dans la plupart des stations, les logements sont inclus dans la plupart des contrats des saisonniers.

développement des collaborateurs à leurs missions, l'accent a été mis cette année sur :

- ◆ l'expertise métier, notamment pour intégrer les nouvelles compétences liées au digital et au *webmarketing* ;
- ◆ la vente, à destination des équipes support et en particulier des équipes du *call center*, afin d'atteindre nos objectifs de chiffre d'affaires.

#### Répartition des heures de formation par axe



## Formation

	2014/2015 <sup>(1)</sup>	2015/2016
Nombre total d'heures de formation	84 696	88 906
Nombre moyen d'heures de formation par salarié formé	13,2	13,1
Part des salariés formés	55 %	56 %
Part des femmes parmi les salariés formés	66 %	65 %
Budget formation	2 295 394 €	3 341 250 €

(1) Données corrigées sur 2014/2015 sur le périmètre France sans Adagio et en suivant le nouveau protocole de reporting.

### 5.2.2.3 Un processus d'entretien d'évaluation de la performance au service de la gestion des carrières

L'évaluation de la performance est un processus clé de la fonction managériale. Destinée à évaluer la performance de nos collaborateurs, leur potentiel, leurs forces et leurs points de développement, cette évaluation permet également d'approfondir les besoins individuels de chacun et de mettre en place les plans de formation adaptés. Il donne également l'occasion aux équipes RH

d'identifier les personnes clés (« Key People ») et les talents en coordination avec les Managers.

La formalisation de ce processus d'évaluation s'est poursuivie cette année avec le déploiement d'un format numérique, unique à tout le Groupe. 87 % des collaborateurs ont bénéficié en 2015/2016 d'un entretien, contre 95 % l'an passé.

### 5.2.2.4 La gestion spécifique des « Key People » pour préparer demain

Une politique de gestion des talents et des spécialistes clés a été initiée en 2014/2015, avec une première identification de « Key People » au sein du Groupe. Suivis de manière plus précise par les équipes de la DRH, ces « Key People » ont pu bénéficier de plans d'action individualisés, destinés à assurer à la fois leur développement et leur attachement au Groupe.

La structuration de cette démarche s'est poursuivie tout au long de l'exercice 2015/2016. Elle sera renforcée durant l'année 2016/2017 afin d'offrir des opportunités de carrière et de développement aux talents identifiés.

## 5.2.3 Être à l'écoute, communiquer et dialoguer

### 5.2.3.1 Mesurer et améliorer le bien-être et l'engagement des collaborateurs

Nous sommes convaincus que la satisfaction de nos clients passe par celle de nos collaborateurs. C'est pourquoi nous plaçons leur bien-être et leur engagement au cœur de notre politique. Dans cette optique, la DRH et les Managers veillent à améliorer le bien-être des collaborateurs, de façon à renforcer leur engagement au quotidien et à assurer un haut niveau de qualité de service.

Une enquête « Happy@Work » a été menée en 2014/2015 auprès de l'ensemble des collaborateurs du Groupe. Elle a enregistré un taux de participation de 63 %, particulièrement élevé pour une première

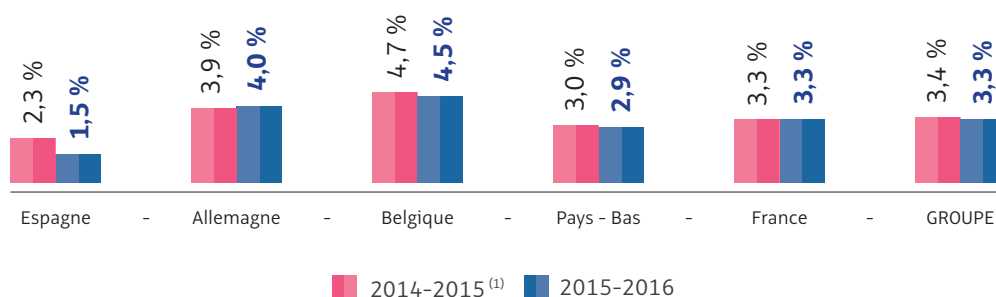
édition. Elle a révélé des points forts, comme le taux de satisfaction des collaborateurs (77,5 %) et leur fierté d'appartenance au Groupe (95 %). Pour répondre aux attentes exprimées dans le cadre de cette enquête, des plans d'action ciblés ont été définis et engagés au cours de l'exercice 2015/2016. Une nouvelle enquête « Happy@Work » sera lancée au début de l'année 2017 afin de mesurer l'impact des mesures prises et notamment des efforts déployés en matière de communication interne.

### 5.2.3.2 Lutte contre l'absentéisme : un axe stratégique pour le Groupe en 2015/2016

La mesure de l'absentéisme est un indicateur stratégique pour la gestion des ressources humaines. Le taux d'absentéisme s'est établi à 3,3 %, cette année, en légère baisse par rapport à l'année passée (3,4 % - recalculé selon la méthode retenue en 2015/2016 qui exclue les absences de longue durée).

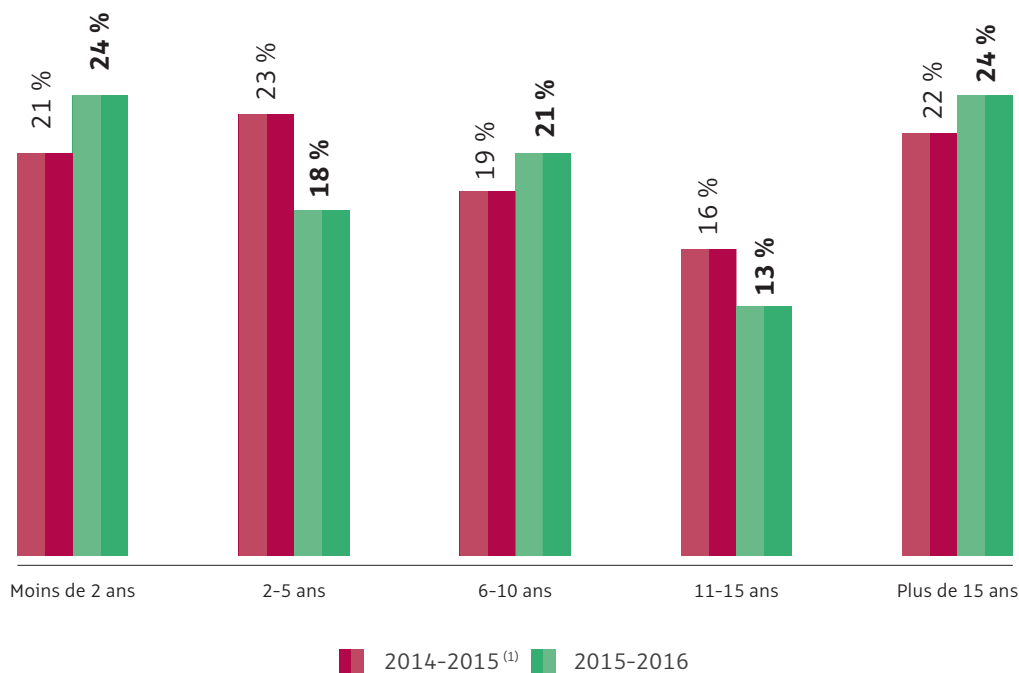
Une étude menée pendant l'année sur chaque site a permis de définir un processus d'accompagnement des collaborateurs, dans un état d'esprit bienveillant. Les causes structurelles des absences ont progressivement été identifiées afin de permettre une action efficace et sur le long terme.

#### Taux d'absentéisme



(1) Données corrigées sur 2014/2015 sur le périmètre France sans Adagio et en suivant le nouveau protocole de reporting (absences longue durée non comptabilisées).

#### Répartition des effectifs présents au 30 septembre par ancienneté



(1) Données corrigées sur 2014/2015 sur le périmètre France sans Adagio et en suivant le nouveau protocole de reporting.

### 5.2.3.3 La communication interne, un socle commun adapté à chaque pays et chaque marque

La répartition de nos sites sur 5 pays et leur dispersion géographique confèrent à la communication interne un rôle majeur. Celle-ci est en effet essentielle pour faire connaître la stratégie du Groupe au sein de chaque entité, marque, établissement, ou pays, pour impliquer les collaborateurs et pour créer du lien entre les équipes. Elle est également clé pour diffuser de manière homogène les process et standards du Groupe et fournir aux managers les outils nécessaires pour accompagner leurs équipes.

Le Groupe s'est doté d'un intranet, auquel s'ajoutent des sections par marque, ainsi que l'application App@Work pour Center Parcs et Work@PV pour Pierre & Vacances. Le développement de ces outils s'est poursuivi cette année avec toujours comme objectif d'offrir une

information homogène et accessible dans 4 langues, en relayant les axes stratégiques du Groupe, en partageant les actualités de chaque marque et pays, et en diffusant à l'ensemble des collaborateurs les grands axes de la politique RH. Les dispositifs de mobilité internes, de rémunération, d'évaluation, l'avancée du plan d'action Happy@Work sont ainsi accessibles à tous et peuvent être relayés par les managers auprès de leurs équipes.

Après le succès des *road-shows* lancés en 2014/2015, deux rencontres ont également été organisées cette année entre les Directeurs de chaque marque – Pierre & Vacances et de Center Parcs – et les équipes sur site. Au total, plus de 3 310 collaborateurs de terrain ont participé à ces rencontres.

### 5.2.3.4 Développer la culture RSE en interne

La sensibilisation des collaborateurs aux enjeux du développement durable est clé pour assurer leur implication au quotidien. C'est également une exigence impérative des éco-labels et certifications environnementales dans lesquels nos marques sont engagées. Des initiatives sont donc déployées pour développer et renforcer la culture RSE des équipes.

A Center Parcs, tous les collaborateurs sont informés et formés aux procédures environnementales à mettre en place sur leur domaine (*via*, par exemple les questionnaires hygiène/sécurité/environnement envoyés régulièrement). Chez Pierre & Vacances, l'ensemble des

collaborateurs des sites labellisés Clef Verte sont sensibilisés aux enjeux environnementaux de leur site et aux bons gestes à adopter.

Deux facteurs, l'effort entrepris depuis plusieurs années pour déployer en interne une culture RSE (événements spéciaux, formation, notes aux COMEX...) et l'ancienneté des collaborateurs (plus d'un tiers des salariés sont présents dans le Groupe depuis 11 ans ou plus) ont permis de développer la sensibilité des équipes aux sujets RSE. Cette maturité a rendu possible la formalisation d'engagements développement durable propres à chaque marque. Elle constituera un levier précieux pour atteindre les objectifs fixés.

### 5.2.3.5 Relations sociales et accords collectifs

Le Groupe respecte la liberté d'association et le droit de négociation collective des pays où il est implanté. Environ 554 réunions avec les représentants du personnel se sont tenues à travers le Groupe au cours de l'exercice 2015/2016. Le Groupe a à cœur de faire vivre un dialogue social constructif, gage d'une véritable qualité de relations sociales. Les représentants du personnel sont régulièrement informés, consultés et associés aux principales décisions prises.

Le Groupe collabore avec les représentants du personnel dans chacun des pays européens où il est présent et respecte le droit du

travail national. Un Comité d'Entreprise Européen (CEE), où siègent des représentants de chaque pays se réunit au moins deux fois par an.

Enfin, le Groupe se conforme aux normes de l'Organisation internationale du travail (OIT) en matière d'emploi. Le Groupe opère à plus de 99 % dans l'Union européenne, où les règles sociales sont bien développées au travers de systèmes démocratiques et parlementaires.

## Liste des accords en vigueur

Accords	Périmètre	Année de signature	Durée de validité
Plan d'action sur la GPIEC <sup>(1)</sup>	UES Supports et S.I.T.I <sup>(2)</sup>	2014	3 ans
Télétravail	UES Supports et PPCI	2008	Indéterminée
Égalité professionnelle Femme/Homme	France hors S.I.T.I et Les Senioriales	2013	Indéterminée
Handicap	France	2015	3 ans
Participation	France	2012	Indéterminée
Organisation et aménagement du temps de travail	France	2015	Indéterminée
Accords Mutuelle et Prévoyance	PPCI -UES SUPPORT-UES TOURISME	2016	Indéterminée
PV accord pour les NAO	PPCI -UES SUPPORT-UES TOURISME	2016	Annuel
Intéressement Guadeloupe	SET Pierre & Vacances Guadeloupe	2016	3 ans
Accord de méthode sur les risques psychosociaux	UES Tourisme	2010	Indéterminée
Vote électronique	UES Tourisme et PPCI	2015	Indéterminée
Plan d'action sur la pénibilité au travail	Pierre & Vacances France	2012	3 ans
Convention Collective de Travail concernant le secteur du tourisme	Salariés animation Pays-Bas	2015	2 ans
Accord collectif sur l'organisation et la structure des partenaires sociaux (syndicats et représentants du personnel)	Belgique	2015	4 ans
Accord sur le contrôle RH-Rodibus	Pays-Bas	2013	3 ans
Mercer CZ Assurance Santé	Pays-Bas	2009	1 an (renouvelé chaque année)
Mutuelle Aegon WIA <sup>(3)</sup>	Pays-Bas	2009	1 an (renouvelé chaque année)
Régime de retraite	Pays-Bas	2015	3 ans
Chèques repas électroniques	Belgique	2013	Indéterminée
Chômage temporaire	Belgique	2012	Indéterminée

(1) GPIEC : Gestion Prévisionnelle Intergénérationnelle des Emplois et des Compétences

(2) SITI : Société d'Investissement Touristique et Immobilier

(3) WIA : Loi relative au travail et au revenu social selon la capacité de travail



## 5.2.4 Assurer un environnement de travail sécurisé

La sécurité de nos collaborateurs et celle de nos clients sont étroitement liées. Cet enjeu, majeur pour le Groupe, est piloté par les départements des Risques Opérationnels et des Ressources Humaines.

### Sur le périmètre Pierre & Vacances France

Une réorganisation du service Prévention et Sécurité a été engagée depuis 2013 et un Responsable Risques Opérationnels Prévention & Sécurité France a été nommé. Celui-ci est relayé sur le terrain par des correspondants régionaux qui s'assurent de la bonne mise en place des procédures définies au niveau de la marque. Chaque site des marques Pierre & Vacances et Maeva a ainsi pour interlocuteur unique un référent sécurité régional, sur l'ensemble des domaines de risques identifiés : légionnelle, piscines privées et publiques, santé et sécurité au travail, sécurité incendie, sûreté, activités de loisirs, gestion de crise. En outre, des audits sont systématiquement déployés sur les résidences et les formations associées mises en place.

Sur l'exercice 2015/2016, un nouvel outil d'analyse et de prévention des risques, hébergé sur un logiciel informatique dédié, a été déployé sur l'ensemble des sites. Il permet de réaliser une analyse des risques pour chaque site et d'établir son « Document Unique des Risques ».

Comme chaque année, des formations à la prévention des risques et à la sécurité ont été dispensées à l'ensemble des Directeurs de régions, des Directeurs de zone, des Directeurs de sites, et des Responsables techniques. Les risques liés à la légionnelle ont fait l'objet d'un *e-learning* spécifique avant chaque saison.

Par ailleurs, conformément à la législation, un Agenda d'Accessibilité Programmée a été mis en place pour l'ensemble des résidences Pierre & Vacances en France. Une enveloppe budgétaire de 6 millions d'euros a été programmée et un plan de déploiement des travaux établi jusqu'en 2021.

### Sur le périmètre Center Parcs Europe

Depuis l'exercice 2014/2015 le département des Risques opérationnels a évolué d'une organisation centralisée vers une organisation pays, avec la nomination d'un « *risk manager* » pour chaque pays. Cette organisation permet de mieux suivre les besoins et l'évolution des lois et réglementations locales et fournit un interlocuteur national aux équipes opérationnelles de chaque pays.

Le processus de management des risques opérationnels est fondé sur la norme ISO 14001. Il met l'accent non seulement sur le risque environnemental, mais aussi sur 8 autres domaines de risques, liés aux spécificités de la marque : la sécurité incendie, l'hygiène en matière d'eau potable, l'hygiène alimentaire, la sécurité des activités à risque pour les clients, la prévention en matière de sécurité et d'hygiène des piscines, la sécurité et santé des collaborateurs, la sûreté et la prévention de la légionnelle.

Deux éléments majeurs ont confirmé la bonne maîtrise des risques au sein de Center Parcs cette année. L'assureur de Center Parcs a procédé à une visite de contrôle sur 30 % des sites et attribué les mentions « bonne » et « supérieure » au système de gestion des risques. Par ailleurs, un nouveau site (Center Parcs Domaine du Bois aux Daims) a passé avec succès la visite d'audit ISO 14001.

### Sécurité au travail

	2014/2015 <sup>(1)</sup>	2015/2016
Taux de fréquence des accidents du travail	23,9	26,4
Taux de gravité des accidents	0,54	0,67

(1) Données corrigées sur 2014/2015 sur le périmètre France sans Adagio et en suivant le nouveau protocole de reporting.

## 5.2.5 Diversité et équité

### 5.2.5.1 Une politique de rémunération transparente et équitable

La rémunération et les avantages sociaux sont des leviers d'amélioration de la performance. Poursuivant l'effort de mise en cohérence et d'optimisation entamé au cours des deux exercices précédents, la mesure des rémunérations est réalisée au regard des performances des collaborateurs et fait l'objet d'une validation préalable du service Rémunération et Avantages Sociaux. Ceci

permet de proposer des niveaux de rémunération en lien avec le marché, les performances et le potentiel de nos collaborateurs. Par ailleurs, la part variable des rémunérations est définie pour l'année en cohérence avec la stratégie de l'entreprise.

Les charges de personnel s'élevaient à 324 162 000 euros au titre de l'exercice 2015/2016 (détail et évolution en page 135).

### 5.2.5.2 Diversité et égalité au travail

La diversité de nos collaborateurs est pour nous un atout et une richesse. Elle fait écho à la diversité des clients que nous accueillons sur nos sites.

#### Égalité professionnelle hommes/femmes

La proportion des femmes au sein des effectifs est de 67 % et 51 % des managers sont des femmes. Ce chiffre est resté stable ces dernières années. Les femmes représentent 65 % de l'ensemble des salariés formés, un chiffre en cohérence avec leur présence dans les effectifs du Groupe.

Pour formaliser son engagement dans la préservation de l'équité entre hommes et femmes, le Groupe a signé en février 2013 un accord sur l'égalité professionnelle sur le périmètre France.

#### Intégrer les personnes en situation de handicap

Le Groupe mène depuis 2005 des actions concrètes en faveur de l'emploi des travailleurs handicapés et de leur maintien dans l'emploi. Un Accord Handicap a été renouvelé en 2015 pour trois ans.

Dans ce cadre, la Mission Handicap du Groupe met en place une politique volontaire basée sur l'action, l'information, la sensibilisation et des actions concrètes qui répondent aux problématiques des différentes entités. Cette année, ces actions ont notamment visé à sensibiliser les équipes support, et notamment les équipes Achats, aux spécificités des achats auprès du secteur protégé. Par ailleurs, le réseau de relais handicap (Responsable Ressources Humaines, CHSCT, membres de la commission handicap) mis en place l'an passé afin de mieux déployer la politique sur les sites a poursuivi ses actions.

Cette année, l'objectif de 10 emplois en CDI a été dépassé, portant à 170 le nombre de travailleurs handicapés présents sur le périmètre Pierre & Vacances France, et à 3,4 % la proportion de travailleurs handicapés sur le périmètre (contre respectivement 178 et 3,7 % l'an passé).

Cette démarche dépasse à présent le cadre français. Center Parcs met en place des actions pour intégrer les personnes handicapées, et a été récompensé par le label PSO remis aux entreprises néerlandaises les plus investies dans l'intégration des personnes éloignées du monde du travail.

#### Emploi de travailleurs handicapés

	2014/2015 <sup>(1)</sup>	2015/2016
Proportion des collaborateurs reconnus travailleurs handicapés	3,7 %	3,4 %
Nombre de travailleurs handicapés présents au cours de l'année	178	170
Nombre de salariés reconnus travailleurs handicapés recrutés au cours de l'année	40	29
Nombre d'adaptations de l'environnement de travail des travailleurs handicapés	3	3

(1) Données corrigées sur 2014/2015 sur le périmètre France sans Adagio et en suivant le nouveau protocole de reporting.

## 5.3 Notre responsabilité environnementale

### 5.3.1 Le management environnemental de nos sites en exploitation

#### 5.3.1.1 De nouveaux outils pour les sites

##### **PEGASE, un nouveau portail au service des équipes sur site**

Des outils ont été développés pour permettre aux équipes d'exploitation de mieux assurer la maintenance des équipements, le suivi et le pilotage des consommations d'énergie et d'eau, et les interventions clients.

Une nouvelle version de l'outil de suivi des consommations d'eau et d'énergie, ICARE, a vu son développement terminé cette année. Plus dynamique, elle informe au jour le jour sur les consommations des sites et génère des indicateurs pour fiabiliser, optimiser le suivi et repérer les écarts anormaux, ce qui facilite l'analyse pour les équipes d'exploitation, les responsables régionaux et l'équipe support stratégique. Opérationnel depuis septembre 2016 pour les résidences Pierre & Vacances et Maeva, la nouvelle version d'ICARE sera adaptée aux besoins des sites Center Parcs et Sunparks. Le suivi des données de consommations des sites et la consolidation des données 2015/2016 ont été réalisés sur la version précédente d'Icare.

Un nouvel outil FMS (*Facility Management System*) a également vu le jour cette année. Commun à tous les sites et accessible sur tablette et smartphone, il vise à optimiser le délai de traitement des demandes d'intervention client pendant le séjour, à faciliter la gestion des plannings des équipes ménage et des équipes techniques, à améliorer l'entretien des équipements et bâtiments et enfin à constituer une base de données fiable sur les équipements de nos sites. Il contribue ainsi directement à la bonne performance

des sites en matière de consommation d'énergie et d'eau et de satisfaction des clients.

Ces deux nouveaux outils sont accessibles *via* un portail unique, PEGASE, dont BEST constitue le troisième volet.

##### **BEST 2 : développement en cours**

Depuis 2011, le pilotage de la performance des sites en matière de développement durable est réalisé grâce à un questionnaire d'auto-évaluation, BEST, envoyé une fois par an aux Directeurs de site. Un chantier a été initié en 2015 pour refondre ce dispositif afin de l'adapter davantage aux spécificités de chaque marque et des labels ou certifications environnementales déployées sur les sites. L'objectif est également de rendre l'outil plus dynamique et faciliter ainsi son utilisation par les équipes des sites.

Cette nouvelle version de BEST hébergée sur un logiciel dédié, sera associée aux outils FMS et ICARE. Ainsi, les données de consommation d'eau et d'énergie seront remontées d'ICARE, ce qui fournira aux Directeurs de site des indicateurs de pilotage quantitatifs complémentaires. La mise en place de BEST sera effectuée en collaboration avec l'équipe qualité qui mène actuellement une politique de « standardisation » des prestations, de la décoration, etc. Le volet environnemental sera déployé lors du lancement de l'outil en 2017, puis le volet sociétal complètera l'outil les années suivantes.

Enfin, en ce qui concerne Center Parcs, un travail est actuellement mené avec les équipes en charge de la norme ISO 14001 sur site pour adapter BEST aux procédures et documents exigés par la certification.

#### 5.3.1.2 Les éco-labels et les certifications environnementales

Le Groupe est engagé dans la certification ISO 14001 des domaines Center Parcs depuis 1999 et depuis 2010 dans la labellisation Clef Verte de certaines résidences Pierre & Vacances et Maeva. À ce jour, 36 % du parc touristique est doté d'une certification environnementale ou d'un éco-label (contre 33 % en 2014/2015 – sur la base des sites Pierre & Vacances et Center Parcs, les Aparthotels Adagio n'étant plus inclus dans le périmètre de *reporting* depuis 2015/2016).

##### **Le label Clef Verte – Pierre & Vacances et Maeva**

Le label Clef Verte a été renouvelé pour 2016 sur l'ensemble des sites déjà labellisés et 5 sites supplémentaires l'ont obtenu, ce qui porte à 47 le nombre de sites Pierre & Vacances labellisés. Par ailleurs, 3 nouvelles résidences Pierre & Vacances premium ont été auditées par les équipes Clef Verte en 2016 et obtiendront leur labellisation en 2017. L'objectif de 100 % des sites Pierre & Vacances premium situés en France métropolitaine labellisés d'ici 2018 est maintenu, avec 54 % des sites premium en 2015/2016 (contre 45 % en 2014/2015). Avec la définition du *Natural* Plan cette année, il a été

décidé de ne pas poursuivre la labellisation des sites Center Parcs. Par ailleurs, la quasi-totalité des résidences portant le label Clef Verte a été reconnue « EcoLeader » ou « Ecopartner » par le programme international Green TripAdvisor.

### ISO 14001 – Center Parcs

Center Parcs a relancé cette année son engagement environnemental et social avec le programme *Naturall*. La bonne mise en œuvre de *Naturall* s'appuie sur le système de management certifié ISO 14001. Avec l'audit réussi du Center Parcs Domaine du Bois aux Daims en France, la totalité des 20 domaines européens est désormais certifiée.

Par ailleurs, le chantier entamé cette année avec les équipes opérationnelles pour intégrer les nouvelles exigences de la norme (ISO 14001 : 2015) se poursuivra l'an prochain.

Enfin, pour aller plus loin dans la prise en compte des sujets environnementaux et en particulier dans la gestion des énergies sur les différents domaines, les équipes de Center Parcs ont décidé de s'engager de manière volontaire dans la certification ISO 50001. Les process de ce système de management de l'énergie seront intégrés à ceux d'ISO 14001 dans un manuel unique, ce qui facilitera leur déploiement par les équipes sur site.



#### Naturall, le programme de Center Parcs

« En tant que leader européen du tourisme de proximité, nous devons d'être à la pointe et d'agir en faveur du développement durable dans notre secteur, en offrant des solutions en réponse aux aspirations de nos hôtes et aux attentes de nos partenaires et actionnaires. C'est l'enjeu de notre *Naturall* Plan. Nous soucier de TOUS (« ALL ») : nos hôtes, nos employés, nos partenaires locaux actuels et à venir. Et, prendre soin de la NATURE : protéger les espaces naturels où nous sommes installés, faire de la nature une expérience unique de partage, un espace de jeu et une source d'émotions pour nos clients. » Extrait de la politique *Naturall*

Nos objectifs environnementaux pour 2020 :

- ◆ contribuer à l'atténuation du changement climatique en réduisant notre consommation d'énergie de 20 % par rapport à 2010 ;
- ◆ réduire notre consommation d'eau de 20 % par rapport à 2010 ;
- ◆ atteindre 50 % de nos déchets triés ;
- ◆ protéger et enrichir le capital naturel de nos sites.

## 5.3.2 Une utilisation durable des ressources en eau et en énergie

Afin d'affiner le pilotage des consommations d'eau et d'énergie sur le périmètre Pierre & Vacances, le Groupe consolide les consommations d'eau et d'énergie dont il est directement responsable (c'est-à-dire celles qui sont à la charge des copropriétaires sous contrat de gestion avec le Groupe). Les volumes

reportés dans le tableau ci-contre intègrent donc les quotes-parts détenues par le Groupe pour chaque site. Par ailleurs, un ratio d'analyse des consommations à la nuitée d'hébergement occupé a été cette année calculé, afin de suivre au plus près les modes d'occupation de nos résidences.

### 5.3.2.1 Piloter la consommation des sites

#### Pour les sites Pierre & Vacances Europe

Au siège, une équipe Support Stratégique assure un suivi des consommations d'eau et d'énergie des sites, réalise les rapprochements budgétaires et analyse les écarts. Elle épaula par ailleurs les responsables régionaux de maintenance en établissant des bilans et des alertes en cas de variations anormales non justifiées. Sur site, les responsables techniques sont en charge du relevé des compteurs, et assurent un suivi des consommations, avec leur référent régional. Depuis l'exercice 2015/2016, les données de consommation sont analysées au vu de la pluviométrie et des températures.

#### Pour les sites Pierre & Vacances Europe

Sur les sites Pierre & Vacances en France et en Espagne on constate une baisse des consommations totales d'énergie sur la période (- 5,3 %) alors que le nombre de nuitées vendues a augmenté de 10 % sur le périmètre (avec une forte augmentation en Espagne où quatre nouveaux sites ont ouvert pendant l'année). Cette baisse des consommations est en premier lieu à attribuer aux températures douces de l'hiver dernier qui ont entraîné une baisse de la

consommation due au chauffage sur l'ensemble des sites. Le deuxième facteur important est lié à la perte de stock d'appartements en gestion par Pierre & Vacances (- 2,5 % sur le périmètre). Dernier facteur enfin pour expliquer ce résultat : une campagne de sensibilisation des équipes sur sites par les équipes du support stratégique a notamment permis de rappeler certaines procédures d'économie d'énergie.

Cette baisse des volumes combinée à la hausse de l'occupation induit une baisse significative (- 13 %) des ratios de consommation par nuitée d'hébergement occupé.

On constate une baisse des consommations d'eau, en volume total (- 6 %) ou en volume par nuitée d'hébergement vendus (- 15 %), due en partie à la hausse des nuitées vendues et aux efforts de sensibilisation menés auprès du personnel. Par ailleurs, des fuites importantes ont été détectées et réparées ce qui a permis de réduire de façon significative les consommations sur certains sites comme à Lacanau ou sur le Village du Rouret. De plus, une vaste campagne d'équipements de la robinetterie en accessoires hydro-économiques (mousseurs, douchettes) a contribué à la réduction des consommations d'eau dans les appartements, sans affecter le confort pour les clients (voir encadré).

**Équipements économes et énergie verte pour les résidences Pierre & Vacances**

- ◆ Équipements hydro-économes : l'installation de mousseurs et de douchettes sur les sites non encore équipés a permis de réduire significativement les consommations d'eau dans les appartements. Cela a engendré une baisse des consommations totales de 6 % soit plus de 10 000 m<sup>3</sup> d'eau économisés, pour les résidences équipées pendant l'année.
- ◆ Catalogue ampoules économes : les équipes achats ont, en lien avec les équipes du support stratégique, intégralement refondu le catalogue d'ampoules pour les résidences Pierre & Vacances afin d'en éliminer les plus consommatrices en énergie notamment les halogènes. Au minimum 65 % des modèles seront éligibles aux certificats d'économie d'énergie grâce à leur haute performance énergétique.

**Pour Center Parcs et Sunparks**

Le *Naturall* Plan fixe des objectifs précis en matière de consommation d'eau et d'énergie : une réduction de 20 % de la consommation d'énergie des parcs et de 20 % de la consommation d'eau d'ici 2020 (sur la base des consommations par nuitée<sup>(14)</sup> – base année 2010).

Ces objectifs, qui sont échelonnés sur les années à venir, figurent dans le programme environnemental de chaque domaine et sont intégrés à la certification ISO 14001.

Le suivi des consommations est effectué quotidiennement par l'équipe technique de chaque parc, et les données mensuelles sont vérifiées par un expert interne qui assure le suivi des consommations pour l'ensemble des parcs, effectue les analyses et

réalise les consolidations et le suivi des objectifs sur l'ensemble des sites en Europe. En fonction des performances observées, il propose des plans d'action et des plans d'investissement visant l'amélioration continue de la performance des sites.

Sur l'année 2015/2016, on note une augmentation de 5,2 % du volume total de consommation d'électricité et de 3,3 % du volume total de gaz consommé, liée à la mise en exploitation à partir de juillet 2015 du Center Parcs Domaine du Bois aux Daims en France et qui compte pour la première fois sur une année fiscale complète. Le ratio de consommation totale d'énergie par nuitée d'hébergement occupé à quant à lui baissé très légèrement de 0,3 %.

Des investissements majeurs, visant à améliorer la performance énergétique des installations, ont été menés cette année. Des hottes de cuisine fonctionnant sur le « *run on demand* » (mise en route et intensité adaptées aux besoins) ont été installées dans 3 Center Parcs cette année. La campagne d'équipement des 10 parcs européens concernés est ainsi finalisée. Un nouveau système d'aération a été implanté sur le site de Kempervenen. Par ailleurs, la mise en place d'un équipement de co-génération sur le Center Parcs allemand de Sauerland, permettant d'allier production d'électricité et de chaleur, a induit une augmentation des consommations de gaz de 20 % sur ce site mais permis une diminution de 50 % des consommations d'électricité et une baisse de 13 % des émissions de carbone.

Si l'objectif de baisse de 2 points fixés cette année sur les domaines Center Parcs en matière de consommation d'énergie n'a été que partiellement réalisé, le déploiement de la certification ISO50001 devrait permettre d'obtenir les baisses escomptées dans les prochaines années. En effet, afin de répondre aux exigences de la directive européenne sur l'efficacité énergétique 2012/27/EU, des audits de performance énergétique (fondés sur le EN 16247-1) ont été réalisés cette année et donneront lieu à des plans d'action plus fins qui seront des leviers pour atteindre les objectifs *Naturall*.

(14) Une nuitée : une nuit passée par un client sur un parc.

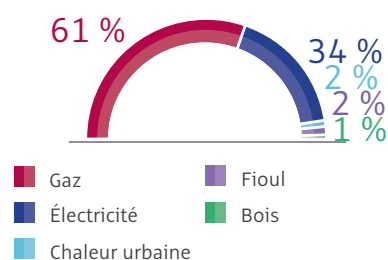
## Tableau des consommations d'eau et d'énergie

	Center Parcs Europe	Pierre & Vacances Europe	Groupe <sup>(1)</sup>	Center Parcs Europe	Pierre & Vacances Europe	Groupe
<b>Volume total d'eau et d'énergie consommées par les sites gérés par le Groupe</b>						
	2014/2015			2015/2016		
Nombre de sites inclus dans le périmètre :	24	163	187	24	164	188
<b>TOTAL EAU (m<sup>3</sup>)</b>	<b>3 161 145</b>	<b>1 984 065</b>	<b>5 145 210</b>	<b>3 324 082</b>	<b>1 856 801</b>	<b>5 180 883</b>
Volume d'eau (m <sup>3</sup> )/nuitée <sup>(2)</sup>	0,83	0,68	0,76	0,83	0,58	0,72
<b>TOTAL ÉNERGIES (MWh)</b>	<b>623 925</b>	<b>156 549</b>	<b>780 475</b>	<b>651 438</b>	<b>148 305</b>	<b>799 743</b>
Volume d'énergie (kWh)/nuitée <sup>(2)</sup>	164,05	53	116	163,61	46	111
Électricité (MWh)	145 623	120 848	266 471	153 175	116 713	269 888
Gaz (MWh)	460 769	11 147	471 915	479 511	8 634	488 144
Chaufferie bois (MWh)	12 623	0	12 623	12 757	0	12 757
Fioul (MWh)	4 910	9 423	14 334	5 995	9 003	14 998
Chaleur urbaine (MWh)	0	15 131	15 131	0	13 955	13 955

(1) Suite à la sortie des Aparathotels Adagio du périmètre de reporting du Groupe PVCP, les données 2014/2015 ont été recalculées afin d'établir un périmètre comparable avec 2015/2016.

(2) Nuitée : un hébergement loué pour 1 nuit quel que soit le nombre d'occupants.

## Répartition du volume d'énergie gérée par le Groupe par type d'énergie



## Recourir davantage aux énergies renouvelables

Dans le cadre du développement de nouveaux projets, l'installation d'équipements d'énergies renouvelables est systématiquement considérée. Au Domaine du Bois aux Daims, ouvert fin juin 2015 dans la Vienne, par exemple, les ombrières du parking principal sont couvertes de panneaux photovoltaïques d'une capacité de production de 400 MWh/an. Sur les sites en exploitation, le principal frein au développement des énergies renouvelables est lié au fait que le Groupe n'est pas propriétaire des bâtiments.

En revanche, le Groupe a une démarche volontaire d'approvisionnement en électricité d'origine renouvelable à hauteur de 100 % pour les Center Parcs et Sunparks situés aux Pays-Bas et en Belgique, et de 38 % pour les Center Parcs et Sunparks situés en Allemagne. Pour les résidences Pierre & Vacances, un plan d'approvisionnement en énergie verte a également été lancé. Des contrats d'approvisionnement 100 % vert ont été souscrits, et prendront effet en janvier 2017 pour 88 % des besoins d'électricité des résidences Pierre & Vacances France.



## Un effort pour un approvisionnement en énergie renouvelable

Au niveau Groupe, la part des énergies renouvelables est de 12 % des énergies consommées, et de 28 % de l'électricité consommée. Sur le périmètre Center Parcs Europe, la part de l'électricité d'origine renouvelable atteint 50 % de l'électricité consommée par les Domaines.

## Étudier la question du stress hydrique

Un travail sur l'identification des risques liés à l'eau a été réalisé en 2014. Une cartographie réalisée à l'aide de l'outil Aqueduct de l'Institut des ressources mondiales (WRI) a permis de localiser les zones sensibles. Elle a permis d'identifier les sites gérés par le Groupe situés dans les zones les plus vulnérables en termes de quantité (le niveau de vulnérabilité est mesuré sur une échelle de 1 à 5). Un site est situé dans une zone de vulnérabilité de niveau 5

et 16 dans des zones de niveau 4. Par ailleurs, si l'on considère uniquement le stress hydrique, 14 sites sont situés dans des zones de niveau 5. Des mesures de préservation de l'eau ont été généralisées sur l'ensemble des sites Pierre & Vacances, par exemple avec l'installation d'économiseurs d'eau sur l'ensemble des robinetteries sur les résidences en France, et l'arrosage raisonné en fonction de la pluviométrie. Enfin, les directives des préfectures ou des instances locales (interdiction d'arrosage des espaces verts...) sont bien entendu suivies par les résidences concernées.

## 5.3.3 Une gestion responsable des déchets

### Pour les sites Pierre & Vacances Europe

L'enlèvement des déchets non dangereux est assuré par les services des collectivités qui ne réalisent pas de pesée au moment du vidage des bacs. Les volumes de déchets produits ne peuvent donc être fournis. Cependant, des actions sont menées pour favoriser le tri. Certains sites, dont la taille des cuisines le permet sont équipés de poubelles double-tri. De plus tous les sites sont dotés de conteneurs de tri spécifiques, en accord avec les codes de tri des collectivités. Les équipes d'exploitation sont par ailleurs en relation avec les services municipaux pour s'assurer que les services et équipements sont en place, notamment pendant les hautes saisons. Des sites pilotes seront identifiés pour estimer les volumes de déchets générés sur les résidences.

### Pour Center Parcs et Sunparks

Conscient que le tri des déchets est au cœur de l'économie circulaire, le Groupe a pris des engagements en matière de tri et de valorisation des déchets sur les entités Center Parcs (un suivi précis des volumes de déchets étant réalisé par les prestataires gérant les déchets). La politique *Naturall* fixe ainsi un objectif précis en matière de gestion des déchets : atteindre 50 % de déchets triés sur l'ensemble du périmètre d'ici 2020. Cet objectif est échelonné sur les années à venir. Il figure dans le programme environnemental de chaque domaine et il est intégré à la certification ISO 14001.

	2013/2014	2014/2015	2015/2016
Nombre de sites	23	24	24
Total (en tonnes)	15 597	15 871	16 801
Taux de tri	28,50 %	27,29 %	28,00 %
Ratio volume de déchets produits par nuitée (kg/nuitée)	0,98	0,97	0,96

Répartition par type de déchets	2014/2015	2015/2016
Déchets industriels banals (DIB) non triés	72,71 %	72,00 %
Verre	5,41 %	5,81 %
Carton/papier	10,15 %	9,81 %
Déchets biodégradables	9,97 %	10,25 %
Autres déchets non dangereux triés	1,44 %	2,01 %
Déchets dangereux	0,33 %	0,12 %

Note : l'ensemble des déchets générés par l'exploitation des domaines Center parcs et Sunparks en Europe sont pris en compte (y compris les déchets de restauration). Les données 2014/2015 ont été modifiées (révision sur la répartition par type de déchets).

Le suivi de la production de déchets est assuré au niveau de chaque site et piloté par un expert au niveau Groupe. Le rôle de l'expert - en relation constante avec les sites Center Parcs - est de sensibiliser les équipes sur les sites, de faire le lien avec les différents prestataires de collecte des déchets et de proposer des solutions innovantes et ludiques pour améliorer la gestion des déchets. Il est par ailleurs garant de la réalisation des objectifs fixés pour la marque et du reporting des données.

Le pilotage de la production de déchets est rendu possible par les prestataires en charge de l'enlèvement des déchets qui fournissent

des *reportings* mensuels détaillés pour chaque domaine. Pour l'exercice 2015/2016, l'objectif était d'atteindre 30 % de déchets triés sur les Center Parcs en Europe. Cet objectif n'a pas pu être atteint notamment à cause des performances de sites situés en Belgique et aux Pays-Bas où le taux de tri est en diminution par rapport à l'exercice précédent (- 0,3 point en Belgique et - 1,2 point aux Pays-Bas). En revanche, en France le taux de déchets triés est en hausse significative (+ 3,7 points) et atteint 23,3 %. Les sites en Allemagne présentent toujours les taux de tri les plus élevés parmi les Center Parcs européens (41,9 %).



Sur l'exercice 2015/2016, la quantité de déchets produits par nuitée continue de baisser pour la troisième année consécutive pour atteindre 0,96 kg par client et par nuit. Cela est principalement dû à la sensibilisation des équipes sur la gestion de déchets dans les équipements centraux (Aqua-Mundo, commerces restaurants...).

Sur le périmètre France, le taux de valorisation des déchets (hors DEEE – déchets d'équipements électriques et électroniques et DEA – déchets d'éléments d'ameublement) a pu être calculé : le taux de valorisation matière est de 23 % et de 55,5 % pour la valorisation énergétique (contre 19,5 % et 57,9 % en 2014/2015).

Les objectifs fixés au niveau de la marque n'ayant pas été atteints en 2016, de nombreuses actions sont prévues pour les années à venir. Ainsi, les cottages rénovés seront pourvus de poubelles double ou triple pour chaque flux de déchet et un groupe de travail spécifique rassemblant des représentants de tous les domaines européens, sera organisé pour partager les bonnes pratiques et proposer des solutions innovantes.

### Travailler avec les éco-organismes de chaque pays

Dans chaque pays, les DEEE sont pris en charge par les éco-organismes dédiés ou par les prestataires en charge de la collecte des déchets sur site (notamment en France et Allemagne), ce qui assure un traitement dans les filières spécialisées et une valorisation optimisée. Sur le périmètre Center Parcs Europe, Sunparks et Pierre & Vacances France, 63,53 tonnes de DEEE ont ainsi été collectées sur l'exercice 2015/2016.



#### Un test de tri ludique sur le Domaine du Bois aux Daims

Une expérience a été menée pendant 6 mois sur le Domaine du Bois aux Daims : deux poubelles ludiques permettaient aux clients de gagner des coupons en échange du dépôt de bouteilles, gobelets, canettes. L'objectif était de récolter des déchets de boisson et d'assurer leur valorisation par des filières spécifiques. L'expérience a permis de collecter et trier plus de 14 000 déchets, et a démontré l'intérêt des clients pour ce type de solution.

## 5.3.4 Limiter l'impact environnemental de nos nouveaux projets

Pour les projets d'envergure, plus que pour tout autre site, le Groupe se fixe des ambitions élevées en matière de conception et de construction. Elles sont cadrées par des référentiels externes (HQE – Haute Qualité Environnementale – ou la démarche *One Planet Living* pour le projet de Villages Nature Paris).

### Villages Nature Paris : points sur les avancées du chantier en 2015/2016

Villages Nature Paris est une nouvelle destination touristique d'envergure européenne fruit d'une collaboration entre les groupes Euro Disney SCA et PVCP. Située à proximité de Paris, elle accueillera près de 500 000 personnes par an en 2017.

Villages Nature Paris a rejoint le réseau *One Planet Living* et définit des engagements ambitieux en matière de développement durable. Cette année a été marquée par la poursuite du chantier, en vue de l'ouverture du site en 2017. Au niveau des bâtiments, le clos et couvert de la Ferme, des cottages et collectifs sont désormais finalisés. La Charpente de l'Aqualagon sera quant à elle achevée d'ici la fin de l'année. Les infrastructures et aménagements extérieurs (les jardins filtrants, lacs d'agrément...) sont quasiment finalisés.

En matière de tri des déchets, 98 % de déchets ont été valorisés – en matière (88 %) et en énergie (10 %) – sur l'année, taux particulièrement élevés compte tenu de l'augmentation des effectifs sur le chantier cette année et de la production de déchets induits par l'arrivée des corps d'état technique pour les hébergements. Cette bonne performance est notamment due au choix de la préfabrication pour les hébergements, et par la sensibilisation

Par ailleurs, dans le cadre d'un changement de literie effectué lors du dernier exercice sur certaines résidences Pierre & Vacances, un partenariat a été noué avec Eco Solutions pour la collecte des matelas usagés : 46 tonnes de matelas ont ainsi pu être collectées et traitées dans les filières appropriées.

auprès des sociétés intervenant sur le chantier, et le suivi précis effectué par une personne dédiée.



#### Des jardins filtrants pour dépolluer les eaux

Les jardins filtrants sont une succession de bassins plantés qui ont été conçus pour dépolluer une partie des eaux de l'Aqualagon. Cette eau sera ensuite déversée dans le lac plutôt que d'être rejetée dans le réseau public vers la station d'épuration. Ces bassins sont harmonieusement intégrés dans l'aménagement des Jardins extraordinaires, l'un des 5 univers récréatifs de Villages Nature Paris. Un autre système de jardins filtrants développé sur 600 m<sup>2</sup> et alimenté par les eaux du lac permet également d'assurer une qualité des eaux de baignade irréprochable pour la baignade naturelle.

### Center Parcs Vienne

Pendant l'année 2016, le Domaine du Bois aux Daims a reçu la certification « NF Haute Qualité Environnementale (HQETM) – Bâtiments tertiaires » pour les phases de programmation, conception et réalisation, avec, sur cette dernière phase, la mention la plus élevée : « Exceptionnel ». Cette certification concerne les cottages et les équipements centraux : le Dôme (où se trouvent la réception et les restaurants et boutiques du site), l'Aqua Mundo et la ferme pédagogique. Elle atteste de la qualité des mesures prises lors de la conception et de la construction du site pour réduire son empreinte environnementale.

## Projets livrés en 2015/2016

	Marque	Nombre de logements	Certification obtenue ou en cours
Colmar - La petite Venise	Pierre & Vacances	96	BBC
Domaine du Bois aux Daims	Center Parcs	800	HQE + BBC

### 5.3.5 Lutter contre le changement climatique

Le transport de nos clients et de nos collaborateurs (ces derniers dans une proportion très restreinte), les achats (dont 90 % dus à l'alimentation) et les consommations d'énergie sont les trois premiers postes d'émissions de CO<sub>2</sub> induits par nos activités en phase d'exploitation. L'étude effectuée en 2015 sur Center Parcs en France a par ailleurs démontré que la phase de construction représente moins de 10 % des émissions de GES, la phase d'exploitation étant la plus impactante sur la durée de vie d'un parc.

#### Transports

Les émissions de CO<sub>2</sub> liées au transport sont un enjeu majeur pour le secteur du tourisme car elles contribuent fortement au dérèglement climatique. Le développement du tourisme de proximité est donc l'un des leviers pour réduire l'impact carbone des déplacements induits par les séjours des vacanciers, puisque la distance à parcourir est plus faible et les transports utilisés (train, voiture) moins carbonés (que l'avion par exemple). Au niveau du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, des mesures sont prises en ce sens : sur certaines destinations, et selon les saisons comme la montagne en hiver pour faciliter l'alternative à la voiture, des navettes vers les gares les plus proches sont proposées avec des partenaires. Par ailleurs, une information sur la manière de relier les sites par le train est proposée pour chacun d'eux, sur les sites web de chaque marque. On constate cependant que pour nos clients, en grande majorité des familles, la voiture reste le mode de transport plébiscité, car plus pratique et moins onéreux.

#### Achats

Concernant les achats alimentaires qui représentent la plus importante part des émissions de CO<sub>2</sub> liées aux achats, des réflexions sont en cours sur ces sujets. Le Groupe n'a cependant pas de levier d'action directe, la partie restauration étant sous-traitée sur l'ensemble des Center Parcs et des sites Pierre & Vacances proposant ce service.

#### Énergie

Toutes les actions menées pour maîtriser les consommations énergétiques et favoriser le recours aux énergies renouvelables permettent de réduire notre bilan carbone « énergie » global. Au niveau du Groupe, les émissions de carbone ont augmenté sur l'exercice 2015/2016 suite à l'ouverture du Domaine du Bois aux Daims. Toutefois les émissions de CO<sub>2</sub> par nuitées sont restées quasiment stables (+ 0,7 %). Pour Pierre & Vacances, les émissions totales ont diminué grâce aux différentes économies réalisées sur les consommations d'énergie (voir paragraphe précédent).

#### Bilan CO<sub>2</sub> des émissions (énergie)

Le tableau ci-dessous présente les émissions de CO<sub>2</sub> liées aux consommations d'énergies gérées par le Groupe.

Sur le périmètre Center Parcs, le volume total de CO<sub>2</sub> est en hausse de 2,5 % alors que la consommation d'énergie a progressé de 4,5 %. Cet écart s'explique par la politique engagée sur les différents sites pour privilégier des sources d'énergie moins génératrices de CO<sub>2</sub>, comme à Sauerland en Allemagne, où une unité de cogénération a été implantée.

Sur le périmètre Pierre & Vacances, les émissions de CO<sub>2</sub> suivent la même tendance à la baisse que les consommations d'énergie. Enfin, pour l'ensemble du Groupe, les émissions de CO<sub>2</sub> par nuitée occupée ont diminué de près de 5 % en 2015/2016.

## Tableaux des émissions de CO<sub>2</sub> liées aux consommations d'énergies gérées par le Groupe

Volume des émissions de CO <sub>2</sub> liées à la consommation des énergies, gérées par le Groupe	Center Parcs Europe		Pierre & Vacances Europe		Groupe	
	2014/2015 <sup>(1)</sup>	2015/2016	2014/2015 <sup>(1)</sup>	2015/2016	2014/2015 <sup>(1)</sup>	2015/2016
Nombre de sites inclus dans le périmètre	24	24	163	164	187	188
Émissions de GES (en tonnes CO <sub>2</sub> e)	160 925	164 953	21 864	20 644	182 789	185 597

Périmètre : identique à celui des volumes des énergies.

(1) Les données de l'exercice 2014/2015 ont été recalculées sur le périmètre de reporting 2015/2016 (en excluant les sites Aparthotels Adagio), et sur la base du bilan carbone V7.5

Le Bilan réglementaire des gaz à effet de serre (GES) portant sur les émissions directes et indirectes associées à l'énergie (Scope 1 et 2) a été réalisé pour l'année 2015/2016 sur l'ensemble des sites en gestion par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs en France et en Europe. Il sera publié sur le site Internet du Groupe.



### Des choix de construction pour optimiser le bilan carbone sur le Domaine du Bois aux Daims

Les initiatives prises en phases de conception et d'exploitation du Domaine du Bois aux Daims pour réduire la consommation d'énergie et d'eau du site et valoriser ses déchets ont permis d'alléger son empreinte carbone. Trois autres mesures y contribuent également fortement :

- ◆ le choix du bois pour l'ossature des cottages : sa transformation requiert moins d'énergie que la fabrication de matériaux comme le béton et, pendant toute sa durée de vie, il stocke le CO<sub>2</sub> absorbé par les arbres dont il provient. Ce choix a donc permis de réduire de 11 % les émissions de CO<sub>2</sub> liées à la construction des cottages par rapport à une construction en béton ;
- ◆ 2 500 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques ont été installés sur les ombrières du parking visiteurs : ils produisent environ 400 MWh/an, injectés sur le réseau national. La construction de bâtiments Basse consommation est aussi au cœur des préoccupations lors des développements. Ainsi, la meilleure isolation des cottages a permis de réduire de 56 % les consommations de chauffage par rapport aux anciennes générations de cottages ;
- ◆ les transports doux : les clients ne sont pas autorisés à utiliser leur voiture à l'intérieur du domaine. Sur le site, un service de location de vélos ou de voiturettes électriques leur est proposé. De même, tous les véhicules du personnel sont électriques.

## 5.3.6 Préserver le capital naturel de nos sites

Facteur de ressourcement, de bien-être et de divertissement, la nature est un des atouts majeurs de nos sites. Aussi, protéger et enrichir le capital naturel des Villages et Domaines est un des engagements du Groupe.

### 5.3.6.1 En phase de conception et de construction

Maintenir et développer la faune, la flore et les milieux naturels qui leur sont propices est un des engagements phares du projet Villages Nature Paris. Cette année, la mise en place des mesures compensatoires sur le site s'est poursuivie (restauration de mares et de fossés, préservation des lanières boisées, installation de clôtures anti-retour pour les amphibiens, lutte contre les espèces exotiques envahissantes, pose de nichoirs, etc). Le suivi de l'évolution de la biodiversité est assuré par un référent, en support du Responsable Chantier Vert, et ses observations réalisées à ce jour sont positives : tendance au maintien des espèces (y compris les espèces protégées) sur le site et à la colonisation des espaces verts par la biodiversité ordinaire. Des actions ont également été menées en dehors du site. Les travaux de restauration des habitats naturels dans les bois de

compensation ont tous débuté et certains sont achevés, le corridor écologique réalisé dans le sud du site est achevé également ainsi que le réseau de mares extérieures (4 000 m<sup>2</sup>).

Le Center Parcs en développement en Allemagne à Allgäu (Baden-Württemberg) est situé sur une ancienne base militaire réhabilitée, au cœur d'un corridor vert, et proche d'une zone Natura 2000. De nombreuses mesures ont été prises, sur le site et en dehors, pour minimiser les impacts sur l'environnement et favoriser le développement de la biodiversité : reprise des voiries, minimisation du défrichage autour des cottages, réhabilitation de cours d'eau et création d'habitats pour certaines espèces cibles (fourmis, chauves-souris...).

### 5.3.6.2 En phase d'exploitation

Des pratiques de gestion visant à préserver la biodiversité des sites, tout en assurant le confort attendu par nos clients sont mises en place par les équipes d'exploitation : fauches précoces et tardives en fonction des espaces, réduction au maximum des amendements, zéro traitements phytosanitaires pour l'entretien des espaces extérieurs, désherbage à la main dès que cela est possible...

#### Zoom sur le Center Parcs en Vienne : gestion écologique et suivi de la biodiversité

La préservation de la biodiversité et la valorisation auprès des clients est un des engagements du Naturall plan de Center Parcs. Le Domaine du Bois aux Daims en est une bonne illustration.

De nombreuses mesures ont été prises pour préserver la biodiversité sur le Domaine pendant la phase de construction, notamment à destination des espèces protégées identifiées sur le site (ex. création de 18 mares, d'une zone sanctuaire) ou de la biodiversité ordinaire (ex. pose de nichoirs...). Un plan de gestion écologique et sylvicole a également été établi pour encadrer les travaux d'entretien des espaces naturels sur le long terme, à destination des équipes exploitation.



#### Un suivi scientifique de la biodiversité du site avec des associations locales au Domaine du Bois aux Daims

Center Parcs s'est engagé à suivre l'évolution de la biodiversité du site sur le long terme afin de s'assurer de l'efficacité des mesures prises. C'est à la Ligue de protection des oiseaux (LPO) Vienne et à Vienne Nature que Center Parcs a confié cette mission. Ces deux associations avaient déjà été impliquées dans la phase de conception, en travaillant notamment avec les architectes sur l'introduction de nichoirs dans les bâtiments, et la définition de mesures en faveur de la biodiversité. L'observatoire de la biodiversité monté dès la phase de chantier par les deux associations a pour but de garantir la qualité et la transparence du suivi des mesures. Les relevés sont réalisés par des experts spécialisés par espèces qui suivent des protocoles de comptage reproductibles d'une année à l'autre. Selon le type de faune ou de flore, ils auront lieu tous les ans ou tous les deux ans durant les premières années et tous les cinq ans par la suite.

5

#### Les premières observations de l'évolution de la biodiversité

Le suivi concerne non seulement les trois espèces les plus sensibles – engoulevent d'Europe, triton crêté et damier de la Succise –, mais également la biodiversité plus commune : autres oiseaux, amphibiens et papillons de jour, reptiles, chauve-souris, mammifères terrestres, habitats naturels, flore...

Il faudra plusieurs années de suivi pour tirer des conclusions fermes sur l'évolution de la population des espèces sur le Domaine. À titre d'exemple pour l'engoulevent d'Europe, les relevés ont commencé dès 2014 et, pour l'instant, sont assez positifs (globalement les effectifs présents sur le site sont plus importants que lors de l'état initial de 2011).

## 5.4 Notre responsabilité sociétale

### 5.4.1 Être un acteur et un partenaire de long terme des territoires

#### 5.4.1.1 Développer nos projets en partenariat avec les acteurs locaux

##### Une volonté d'ancrage local

Le Groupe a pour ambition de créer de la valeur dans les territoires où il s'implante. Dans le cadre du développement de nouveaux projets, cette volonté d'ancrage local implique une coopération étroite avec les partenaires privés et publics. Elle se concrétise par des engagements précis et formalisés en matière d'emplois, de promotion de produits du terroir et de valorisation des atouts touristiques locaux. Ainsi, pour les 3 domaines Center Parcs en cours de développement en France, les équipes du Groupe travaillent étroitement avec les chambres consulaires et associations d'entrepreneurs. Elles s'emploient à coopérer avec les organismes de recrutement local en travaillant de concert avec les organismes en charge de l'emploi, de la formation, et de l'insertion. Elles développent le recours aux circuits courts pour l'approvisionnement des restaurants et travaillent à mettre en valeur des produits et savoir-faire locaux...

##### Un dialogue avec les territoires

**Trois Center Parcs nouvelle génération**, de taille moyenne (400 cottages) sont en projet dans le Jura, la Saône-et-Loire et le Lot-et-Garonne. Pour le développement de ces nouveaux projets « *mid-size* », une concertation a été engagée avec chacun des territoires afin de créer un dialogue, d'écouter et de comprendre les interrogations et les observations, en vue de proposer des évolutions, des améliorations ou d'approfondir certains sujets.

Ainsi, dans le prolongement des débats publics qui se sont déroulés entre le 20 avril et le 4 septembre 2015 autour des projets du Jura et de Saône-et-Loire, des études complémentaires ont été réalisées pendant l'année par les Conseils Départementaux de ces deux départements, en liaison avec les concessionnaires et le Groupe. Leurs conclusions ont permis de conforter la faisabilité technique des projets sur les aspects environnementaux, la ressource en eau, l'assainissement et l'accès aux sites. Des études approfondies seront menées l'année prochaine dans le cadre de l'avancement des dossiers d'autorisation. Leurs conclusions seront partagées avec toutes les parties prenantes.

Pour le projet du Lot-et-Garonne, une concertation locale a été organisée pendant l'été 2016 à l'initiative du Groupe qui a fait appel aux services d'un garant neutre et indépendant pour assurer le bon déroulement et le respect des principes de cette concertation. Six réunions et une visite sur le site d'implantation ont ainsi été organisées. Un site Internet dédié a également été mis en ligne pour permettre au public de s'exprimer et de consulter l'intégralité des échanges ayant eu lieu lors des réunions publiques (<http://concertation-centerparcs-pinderesbeauziac.fr>). Parmi les sujets d'attention des parties prenantes locales, l'accès routier, l'environnement et les retombées économiques locales ont été évoqués. Un compte-rendu sur la concertation et le rapport du garant ont été partagés *via* le site du projet.

Les demandes de permis de construire et d'autorisations environnementales déposées en septembre donneront lieu à une nouvelle forme de dialogue par le biais d'enquêtes publiques qui se dérouleront au troisième trimestre 2017.

**Pour le projet Villages Nature Paris**, un Comité de Suivi des Engagements Développement Durable, placé sous l'égide du préfet de Seine-et-Marne, a été mis en place. Ce « Comité consultatif du Développement Durable de Villages Nature Paris » est organisé selon un principe de gouvernance à cinq issu du Grenelle de l'Environnement. Il est donc composé de cinq « collèges » : Villages Nature Paris, collectivités territoriales et groupements intercommunaux, professionnels de l'économie et du tourisme, société civile, services de l'État. Il se réunit au moins une fois par an pour suivre les engagements de développement durable du projet et formuler des recommandations.

**Pour les projets hors France**, la méthode de concertation est définie en fonction du contexte et des procédures locales. Ainsi, pour le sixième Center Parcs qui ouvrira en 2018 en Allemagne à Allgäu (Baden-Württemberg), c'est un Comité composé d'associations environnementales, des représentants des différentes collectivités locales et d'experts indépendants qui suit l'impact de la fréquentation des clients de Center Parcs sur les espaces environnants et s'assure du bon développement d'une offre touristique valorisant les attraits culturels, naturels et les produits du terroir de la région.

**Dans le Lot-et-Garonne : une gouvernance participative**

Pierre & Vacances-Center Parcs s'est engagé, dans le cadre d'une concertation qui s'est tenue au cours de l'été 2016, à poursuivre le dialogue sur le projet et à pratiquer une gouvernance participative qui associe l'ensemble des acteurs environnementaux, économiques, touristiques, sociaux parmi les représentants des collectivités territoriales, des associations... Ainsi outre un Comité de Pilotage global, cinq Comités de Suivi se réuniront dans les prochains mois : un Comité Environnement pour définir les indicateurs de la politique environnementale et les suivre dans le temps, un Comité Aménagement pour suivre les dossiers relatifs aux réseaux et aux équipements publics, un Comité Économique pour le suivi des incidences et des engagements du projet, un Comité Emploi pour favoriser le recrutement local et régional, le retour à l'emploi et les emplois d'insertion et un Comité Entreprises pour faciliter la participation des entreprises locales aux appels d'offres, en les informant et en favorisant les regroupements.

Quant au développement d'un Center Parcs en Isère, à Roybon, le Groupe a travaillé depuis l'origine du projet en collaboration avec les partenaires locaux. La Région a d'ailleurs renouvelé son soutien au projet cette année. Le développement de ce Domaine est en attente de décisions administratives – (voir page 144).

Pour les développements en Chine, voir page 99.

### 5.4.1.2 Un partenariat de long terme avec les territoires

#### Créer localement de la richesse et des emplois

Dans le prolongement des liens tissés pendant la phase de développement, les sites contribuent, en phase d'exploitation, au dynamisme socio-économique local.

En termes d'emploi, l'activité d'un site génère des emplois directs – jusqu'à près de 600 pour un domaine Center Parcs – pour la plupart occupés par des locaux. À titre d'exemple, 560 <sup>(15)</sup> personnes et jusqu'à 630 en haute saison travaillent sur le Domaine du Bois aux Daims et 52 % <sup>(16)</sup> de ces salariés habitent dans la Vienne. Pour le Domaine des Trois Forêt en Moselle, la part des salariés de Center Parcs habitant la Moselle s'élève à 62 %.

Par leur activité, les sites du Groupe participent également au dynamisme de l'économie locale à travers les dépenses engagées

pour leur fonctionnement et celles des touristes, ces dépenses engendrant des emplois indirects et induits dans l'économie locale.

C'est ce qu'a mis en lumière l'étude <sup>(17)</sup> d'empreinte locale réalisée cette année sur le Center Parcs Domaine des Bois Francs situé en Normandie. 15,5 millions d'euros sont injectés chaque année dans l'économie locale (voir le schéma ci-contre) contribuant ainsi à la création de la richesse locale (PIB) à hauteur de 20 millions d'euros par l'intermédiaire du PIB généré par le domaine lui-même, à travers ses achats auprès des fournisseurs locaux, les dépenses des salariés directs et indirects du Domaine, les dépenses des touristes et les impôts versés auprès des administrations publiques locales.

(15) Données au 30 septembre 2016.

(16) Données au 30 septembre 2016.

(17) Étude d'impact du Center Parcs Domaine des Bois Francs – juin 2016.

### Dépenses du Domaine des Bois Francs et retombées dans l'économie

# 29,1 M€

Salaires versés aux employés

7,4 M€



Salaires nets locaux

7,2 M€

Salaires nets hors du périmètre

0,2 M€

Achats de Center Parcs et du partenaire restaurateur

14,0 M€



Fournisseurs locaux

4,5 M€

Fournisseurs hors du périmètre local

9,5 M€

Impôts et taxes (y/c charges sociales)

7,7 M€



Impôts locaux (y/c ceux versés par les propriétaires)

1,6 M€

Impôts nationaux (charges sociales)

6,1 M€

### Estimation des dépenses des visiteurs à l'extérieur du Domaine

# 3,4 M€



Dépenses locales

2,2 M€

Dépenses non-locales

1,2 M€



### Dépenses injectées dans l'économie locale

# 15,5 M€

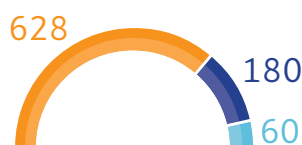


### Dépenses injectées hors du périmètre local

# 17,0 M€

Ce sont ainsi près de 870 emplois qui sont soutenus dans l'économie locale par l'exploitation du Domaine des Bois Francs pour 628 emplois directs occupés sur le Domaine (salariés de Center Parcs et des entreprises partenaires opérant sur site) soit un coefficient multiplicateur de 1,4 (voir schéma ci-dessous).

### Emplois soutenus dans l'économie locale



- Emplois directs
- Emplois induits
- Emplois indirects

### Emplois soutenus dans l'économie française



- Emplois directs
- Emplois induits
- Emplois indirects

- ◆ Emplois indirects soutenus pour les fournisseurs locaux par les achats du Domaine (fournisseurs des entreprises Center Parcs et du prestataire restauration).
- ◆ Environ 60 emplois induits dans la sphère publique et parapublique (services locaux de l'État, collectivités locales...) par le versement d'impôts locaux par le Domaine et 120 emplois

induits soutenus dans l'économie marchande locale par la consommation des ménages des salariés directs et indirects, et par les dépenses hors site des visiteurs du Domaine.

Cette étude corrobore les enseignements de celle réalisée en 2012/2013 pour le Center Parcs situé en Moselle.



## Les achats locaux : des données suivies par le Groupe

Au total au niveau du Groupe, le montant des achats effectués dans un périmètre de 100 km lors des travaux de construction et de rénovation durant l'exercice représente 26 % des achats totaux – pour les projets de l'extension Moselle, le nouveau Pierre & Vacances de Deauville, et la rénovation de Port Zélande. Ces projets sont de moindre envergure que ceux menés l'an passé (construction du

Domaine du Bois aux Daims en 2014/2015), et pour la plupart éloignés des pôles d'activité.

En phase d'exploitation, un indicateur d'achats locaux a été calculé pour le Center Parcs Domaine du Bois aux Daims pour l'année 2015/2016. Il a montré que 30 % des achats d'exploitation (en volume de CA) sont réalisés dans la Vienne et 42 %, dans un rayon de 100 kilomètres. Le travail sur cet indicateur sera poursuivi avec l'objectif d'en faire un outil de pilotage.

## 5.4.2 Être à l'écoute des clients et des propriétaires

### 5.4.2.1 Veiller à la satisfaction des clients et propriétaires

#### La voix des clients, au cœur de la stratégie des marques

La satisfaction des clients est au cœur de la stratégie du Groupe : elle guide l'ensemble des orientations en matière de ressources humaines, de politiques marketing et commerciale ou d'investissements. Le degré de satisfaction des clients est suivi et analysé grâce à des questionnaires envoyés après chaque séjour mais également grâce à l'analyse des commentaires et avis postés sur les réseaux sociaux.

#### Des indicateurs clairs et consolidés pour piloter la démarche qualité

Durant l'exercice 2015/2016, 241 140 questionnaires de satisfaction clients ont été traités pour la marque Center Parcs et plus de 121 000 pour la marque Pierre & Vacances. Deux indicateurs majeurs sont consolidés pour suivre la satisfaction clients : la satisfaction globale et le NPS (net promoter score) correspondant à la différence entre le nombre de « promoteurs » et le nombre de « détracteurs » lorsque l'on pose la question, « recommanderiez-vous ce site à vos amis et famille ? ». Le taux de satisfaction globale est resté stable pour Center Parcs et Sunparks à 82 % et a augmenté pour Pierre & Vacances, atteignant 86,3 % (contre 84,9 % en 2014/2015), avec une augmentation de + 2,9 points de clients enchantés de leur séjour. Pour Pierre & Vacances, cette progression est notamment liée au travail mené sur les principaux sujets d'insatisfaction évoqués par les clients (literie, dotation vaisselle, montée en gamme des logements) et aux nouvelles fonctionnalités facilitant le parcours client comme le *check-in on-line*. Le NPS demeure positif pour les deux marques et continue sa progression. Ces bons résultats sont confirmés par une intention de retour élevée : plus de 89,7 % pour Pierre & Vacances et 90,6 % pour Center Parcs et Sunparks.

Pour mieux satisfaire les clients et dans un souci d'amélioration continue, une plateforme « *Feedback* » a été mise en place afin que les collaborateurs sur site, en contact direct avec les clients, puissent également donner leur avis sur les nouveaux produits, services et rénovations.



#### Engagement responsable et satisfaction client sont liés

L'analyse du questionnaire de satisfaction a également révélé une corrélation forte entre l'engagement de la résidence sur le développement durable et la satisfaction globale. Sur les 70 items analysés, les sujets liés au développement durable sont parmi les 20 items les plus corrélés au NPS. Les clients sont ainsi de plus en plus attentifs aux actions des résidences Pierre & Vacances en matière d'environnement (tri des déchets, économies d'eau et d'énergie, gestion écologique des espaces verts...), et de qualité des informations disponibles sur la région. On constate d'ailleurs que les sites labellisés Clef Verte affichent, une satisfaction client supérieure par rapport aux sites non labellisés, tant sur les sujets développement durable que sur la satisfaction nette. Les clients ayant séjourné dans des résidences Clef Verte sont également plus enclins à recommander le site à leur entourage.

Un travail sur les normes et standards de marque, initié pendant l'année, sera déployé courant 2017. Objectif : définir les normes sur l'ensemble du parcours client – l'accueil, l'hébergement, les équipements... Les actions à mettre en place par les Directeurs de site en matière de pilotage de la démarche développement durable seront intégrées à ces standards de marque et seront donc d'autant mieux prises en compte dans la gestion opérationnelle des sites.

#### Donner de l'importance aux avis des clients

La place croissante des sites d'avis et de l'utilisation des réseaux sociaux par les clients en amont et pendant leur séjour donnent une place fondamentale à la maîtrise de l'e-réputation de chaque résidence et domaines. Les sites d'avis sont un élément de reconnaissance fort pour le travail engagé par les équipes pour satisfaire nos clients. 76 résidences Pierre & Vacances, Center Parcs et Maeva ont été récompensées du certificat d'excellence de TripAdvisor (contre 60 sur ces trois dernières marques en 2015) et 7 Center Parcs et Pierre & Vacances ont reçu le prix *Travelers' Choice*.

Par ailleurs, 84 sites ont été « *recommended on HolidayCheck* » (43 Pierre & Vacances, 14 Pierre & Vacances premium, 8 Pierre & Vacances villages, 16 Center Parcs et 3 Maeva), preuve de la qualité du séjour des vacanciers. Deux domaines ont également reçu le label Zoover « Villages Vacances » (en Belgique notamment). Ces récompenses constituent un baromètre pour les clients.

Afin de développer cette relation avec les clients sur les nouveaux médias, une Social Room a officiellement été lancée par le Groupe en juillet 2016. L'objectif est de fidéliser les clients Pierre & Vacances et Center Parcs en apportant les réponses aux questions qu'ils se posent via les nouveaux médias avant, pendant et après leur séjour.

### Suivre la satisfaction des propriétaires

Depuis près de 50 ans, des milliers de propriétaires individuels ont fait confiance à Pierre & Vacances-Center Parcs et choisi d'acquiescer un bien immobilier et d'en confier la gestion au Groupe. Outre la rentabilité financière de ces biens, les propriétaires accèdent à de nombreux services et avantages (gestion complète de leur bien, accompagnement dans la revente, offres promotionnelles exclusives...). La satisfaction des 22 500 propriétaires dénombrés en 2015/2016 est également un élément fondamental pour le Groupe. La légère baisse du nombre de propriétaire (de 5 % par rapport à 2014/2015) est liée principalement à la diminution du nombre d'appartements gérés par le Groupe, et le transfert de propriétaire

vers des nouveaux types de gestion offerts (mandats de gestion d'appartements gérés par les équipes maeva.com).

Pilotée par le Service Relations Clients Propriétaires, la satisfaction des propriétaires est mesurée à travers plusieurs indicateurs : la volumétrie des litiges, qui est en légère baisse par rapport à l'exercice précédent (- 12,3 % de manière plus forte que la baisse du nombre de propriétaires), et le délai moyen de traitement de ces litiges. Celui-ci a connu une très légère baisse (2,1 jours en 2014/2015 contre 2 en 2015/2016). Le taux de satisfaction des propriétaires – calculé sur le même mode que celui des clients – est quant à lui de 90,6 % en 2015/2016, en augmentation par rapport à l'an passé (88,4 %).

Cette année, la digitalisation des outils de communication s'est poursuivie (création d'un webzine, un service de questions/réponses avec un retour en moins de 72 heures). Par ailleurs, un outil multilingue a été développé pour optimiser la gestion des demandes propriétaires (loyer, baux, réservations, relation clients...).

#### 5.4.2.2 Un mécénat de terrain

Pour favoriser la diversité, l'efficacité des actions solidaires et leur ancrage dans les communautés locales, le Groupe n'a pas développé de politique de mécénat ni de budget centralisé. Les sites sont autonomes dans le choix des projets et des thématiques qu'ils soutiennent. Durant cet exercice et comme les années précédentes, plusieurs Center Parcs (notamment Bispinger Heide, et Bostalsee, De Eemhof) ont ainsi choisi de faire des dons ou de mener des actions pour soutenir les enfants malades et leurs familles.

Pour la cinquième année consécutive, un soutien tout particulier a été apporté à la Fondation Missing Chapter présidée par la princesse néerlandaise Laurentien van Oranje. Ce sont les Center Parcs de Het Heijderbos aux Pays-Bas et de Hochsauerland en Allemagne, qui ont chacun accueilli cette année l'événement *Kids Climate Conference* organisé par la Fondation.

#### 5.4.2.3 Mener un dialogue responsable avec nos fournisseurs

Le Groupe effectue 99 % de ses achats auprès de fournisseurs européens, dont 74 % situés en France et moins de 1 % dans des pays « à risque », notamment en Chine. Ces achats s'élèvent à environ 531 millions d'euros cette année (hors Les Senioriales). La Direction des Achats gère environ 71 % des achats réalisés à travers des contrats cadres groupe établis auprès de fournisseurs référencés. Le solde est acheté directement par les sites auprès de fournisseurs référencés localement.

◆ travailler à mettre en œuvre une politique fournisseurs qui valorise mieux les PME et les territoires.

### Notre politique d'achats responsables

Les principaux axes de travail de notre politique d'achats responsables sont les suivants :

- ◆ sélectionner nos fournisseurs stratégiques notamment sur leurs compétences en matière de prise en compte des sujets environnementaux et travailler avec eux pour atteindre les objectifs fixés par les marques ;
- ◆ détecter et maîtriser les risques liés aux fournisseurs ou aux produits achetés notamment dans les pays à risque (qui représentent moins de 1 % de nos achats) ;
- ◆ identifier les opportunités de marché en matière d'innovation notamment en étant un tremplin de développement pour les *start-ups* ;

### Nos relations avec les fournisseurs

Plusieurs documents et engagements encadrent nos relations avec nos fournisseurs : la Charte de Relations Inter-Entreprises, les Règles de conduite avec les fournisseurs/prestataires, la Charte éthique des achats, la Clause article III.3 des Dispositions générales de la Convention de référencement et la Lettre d'engagement des prestataires. Par ailleurs, afin de prévenir tout risque de corruption, un code éthique, appliqué par tous les acheteurs du Groupe, figure dans l'ensemble des conventions contrats et des conventions de référencement de nos fournisseurs.

Le Groupe a obtenu le label « Relations Fournisseur Responsables » en avril 2016. Ce label atteste de l'attachement du Groupe à adopter des pratiques loyales et durables. Parmi les principaux engagements : créer une relation durable entre les différentes parties prenantes tout en veillant à maîtriser les risques d'une dépendance réciproque trop forte ; prendre en compte l'impact environnemental, y compris pour les activités externalisées ; veiller à la responsabilité territoriale en recherchant à contribuer le plus possible au développement de l'activité économique locale. L'obtention de ce label induit la mise en place d'actions concrètes comme la signature par tous les collaborateurs concernés de la charte éthique.

## Les achats auprès du secteur protégé et adapté en progression

Des formations à destination des acheteurs ont été organisées cette année afin de les sensibiliser aux spécificités des achats auprès du secteur adapté et protégé.

Le montant des dépenses auprès des fournisseurs issus du secteur protégé et adapté a atteint 402 milliers d'euros HT en 2015/2016, un chiffre en augmentation de 21 % par rapport à l'exercice précédent. Ces dépenses sont réalisées majoritairement par les domaines Center Parcs, notamment pour du détachement de personnel et de la prestation de services (entretien des espaces verts, du parc de vélos, maintenance, etc.).

## 5.5 Impliquer les clients

### 5.5.1 Enrichir le séjour de nos clients

Nous avons la possibilité de toucher près de 8 millions de clients pendant leurs vacances. Ce moment de détente privilégié est, pour beaucoup d'entre eux, vécu en famille. C'est l'occasion pour nous, non seulement de développer des activités qui enrichissent le séjour

de nos clients, mais aussi de mettre en pratique nos engagements en valorisant et en dynamisant les territoires où sont implantés nos sites, et en sensibilisant les plus jeunes aux enjeux de demain.

#### 5.5.1.1 Faire de chaque séjour une occasion de découvrir les richesses des régions

Nous souhaitons faire de nos sites des portes ouvertes vers les territoires où ils sont situés. Les informations sur les activités à pratiquer à proximité des résidences Pierre & Vacances sont systématiquement présentées au sein de nos établissements et tous les villages Pierre & Vacances, ainsi que les domaines Center Parcs, abritent une antenne de l'office de tourisme local. D'autant plus que pour beaucoup de nos clients, un séjour dans l'une de nos résidences ou domaines est l'occasion de se rendre pour la première fois dans le département. Des études <sup>(18)</sup> menées sur Center Parcs ont montré que 51 % des visiteurs du Domaine du Bois aux Daims venaient dans la Vienne pour la première fois à l'occasion de leur séjour à Center Parcs et 73 % des visiteurs de Domaine des Trois Forêts dans la Moselle.

Par ailleurs, cette année, l'offre « résidence découverte » a été déployée dans 22 résidences Pierre & Vacances. Ces dernières se distinguent notamment par l'organisation d'ateliers « découverte » gratuits. Certains de ces ateliers, proposés de manière hebdomadaire hors saison, sont animés par notre partenaire « Bienvenus chez nous ».

Enfin, l'Appli Planet disponible pour Pierre & Vacances et Center Parcs permet de proposer des services en ligne à nos clients (par exemple des renseignements pratiques sur les résidences et domaines). Pour les résidences Pierre & Vacances, elle offre également une sélection de lieux touristiques géolocalisés dans la région.

#### 5.5.1.2 Sensibiliser les plus jeunes de nos clients

Les enfants sont les meilleurs ambassadeurs du développement durable. Pour les sensibiliser à ces questions, nous développons des animations ludiques. Car nous sommes convaincus que dans un contexte de vacances, la pédagogie doit d'abord passer par l'expérience, les jeux, la rencontre.

Center Parcs et la majorité des villages Pierre & Vacances disposent de « petites fermes » permettant ainsi aux enfants de découvrir et d'approcher les animaux de la ferme (poules, vaches, lapins, chevaux) et, au Center Parcs du Bois aux Daims, chèvres poitevines, baudets du Poitou... Les enfants apprennent à les nourrir et à les soigner. Par ailleurs, chez Center Parcs, des activités encadrées (« Quand j'serai Grand », pour les 4 à 10 ans, et « Center Parcs Academy », pour les plus grands) offrent une immersion dans les métiers en relation avec la nature et les animaux.

Au sein des villages Pierre & Vacances, les animations Eco'lidays sont intégrées au programme d'animation des clubs enfants. Elles abordent des sujets comme les énergies renouvelables, le rôle des abeilles, ou encore l'importance du tri des déchets à travers des activités ludiques. Cette année, une animation a été montée avec Clip-it, un jeu d'assemblage de bouchons plastiques d'usage courant. Elle a permis de sensibiliser les enfants à l'intérêt du recyclage à travers la collecte des bouchons utilisés pour le jeu et les éléments

du jeu lui-même (les clés d'assemblage étant constituées de plastique recyclé).

Dans 10 villages, le développement de l'Appli « Les Aventures d'Happyz » a par ailleurs donné vie à la mascotte des animations Eco'lidays et des clubs enfants, autour par exemple des chasses au trésor sur le thème de recettes locales.

Rendez-vous à présent incontournable, la *Kids Climate Conference* organisée par *Missing Chapter Foundation*, avec le WWF Pays-Bas et des partenaires privés s'est déroulée cette année en septembre dans les Center Parcs de Het Heijderbos aux Pays-Bas et Hochsauerland en Allemagne. Pour la 5<sup>e</sup> année consécutive, Center Parcs a été un partenaire actif de cet événement visant à sensibiliser les enfants aux enjeux du changement climatique lors de 3 jours d'ateliers autour de la thématique « Ta propre énergie ». Il a réuni 175 enfants, âgés de 8 à 14 ans, et a débouché sur un recueil de propositions présenté à la délégation du gouvernement néerlandais en charge du développement durable. Certaines idées proposées par les enfants seront testées comme les supports de sensibilisation aux consommations d'eau dans les douches de l'Aquamundo.

Par ailleurs, Center Parcs a signé en 2016 un partenariat plus global avec *Missing Chapter Foundation* dont l'une des actions phares est la mise en place d'un « conseil des enfants ».

(18) Etude clients réalisée en 2016.



### Un partenariat avec le parc de Waddensea, reconnu patrimoine de l'UNESCO

Le Center Parcs de Nordseeküste se situe sur la Mer du Nord, à 200 mètres du Parc National Waddensea. Le domaine s'est rapproché du parc national, classé Patrimoine de l'UNESCO, pour créer un partenariat et sensibiliser petits et grands vacanciers à la nature alentour. En plus d'être riche en biodiversité maritime et terrestre, le parc se situe sur le chemin d'oiseaux migrateurs. Des visites quotidiennes du parc sont proposées toute la saison et un événement de sensibilisation des enfants, la *Kid's Watt Academy* s'est tenue pour la première fois au Musée du Parc. La dernière édition a réuni plus de 150 enfants âgés de 6 à 14 ans.

## 5.5.2 Le Domaine du Bois aux Daims

La nature est l'un des piliers de Center Parcs. Depuis de nombreuses années, des activités sont proposées sur les domaines afin de sensibiliser les clients d'une manière divertissante et ludique à la préservation de la nature.

En offrant à ses hôtes l'opportunité de cohabiter avec le monde animal, et tout particulièrement d'approcher la faune européenne, le Domaine du Bois aux Daims va plus loin dans cette démarche, avec une dimension animalière inédite.

### 5.5.2.1 Une cohabitation avec les daines

Une centaine de daines vivent sur le Domaine. Certaines se trouvent dans une réserve de 13 ha non accessible aux clients, mais où ils peuvent les observer. La plupart vivent dans deux grands enclos de 86 ha où se situe la majorité des cottages du site. Une première en France, où aucune destination touristique ne propose de séjourner dans des espaces à l'intérieur desquels des animaux sont en liberté. Pour que cette expérience de cohabitation se déroule au mieux, Center Parcs s'est entouré de spécialistes animaliers et respecte un protocole de suivi rigoureux visant à garantir le bien-être des hommes et des animaux.

Un an après l'ouverture du Domaine au public, le bilan de cette cohabitation est concluant. Les daines se portent bien et sont visiblement sereines. De leur côté, les clients sont séduits par cette expérience d'immersion avec des animaux : 88 % des résidents ont vu des daines en liberté ; 90 % d'entre eux ont été satisfaits ou très satisfaits de cette expérience ; 38 % des clients ont choisi de séjourner au Domaine du Bois aux Daims pour sa dimension animalière.

### 5.5.2.2 Un cœur animalier pour observer les animaux de la forêt

Au centre du Domaine, le « cœur animalier » accueille une quarantaine d'animaux des forêts européennes (cerfs, renards, sangliers, geais,...). Plusieurs dispositifs ont été aménagés pour que les clients puissent les observer (un affût photographique, un parcours dans la canopée, un « parcours nature » pédagogique...) et de nombreuses activités animalières sont proposées comme « À la découverte du renard » et « A la découverte des oiseaux : de l'œuf à

l'envol ». 81 % des clients du Domaine se sont rendus dans le cœur animalier et 70 % ont été satisfaits ou très satisfaits de cette expérience. Enfin, 73 % des résidents ayant participé à l'une de ces activités animalières ont été satisfaits ou très satisfaits.

Des activités sont en cours de développement pour l'année 2017, comme des visites de la zone sanctuaire qui permettront d'observer les espèces protégées du Domaine.

## Informations complémentaires

Les risques environnementaux sont traités dans la partie « Gestion des risques » de la page 42. Par ailleurs, les activités du Groupe (développement immobilier et exploitation touristique) n'intégrant pas des process de fabrication, l'utilisation des matières premières est indirectement traitée dans la partie 5.3 et 5.4.2.3. Enfin, en l'absence d'information et de plan d'action formalisé de nos partenaires restaurateurs et de mesures spécifiques exigées par notre Groupe en la matière, le gaspillage alimentaire n'est pas traité.

Nous porterons avec nos partenaires une attention particulière les années à venir sur ce sujet.

Le tableau de concordance des informations sociales, environnementales et sociétales relatives au décret n° 2012-557 du 24 avril 2012 se trouve en page 238.

Retrouvez le détail des indicateurs dans le résumé du protocole de reporting extra-financier sur [www.groupepvcp.com](http://www.groupepvcp.com).

## 5.6 Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion

### Exercice clos le 30 septembre 2016

Aux actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC <sup>(19)</sup> sous le numéro 3-1050 et membre du réseau de l'un des commissaires aux comptes de la société Pierre et Vacances, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 30 septembre 2016, présentées dans le rapport de gestion, ci-après les « Informations RSE », en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce.

### Responsabilité de la société

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R. 225-105-1 du Code de commerce, préparées conformément aux référentiels utilisés par la société, composés des protocoles de reporting extra-financier de septembre 2016 (ci après les « Référentiels ») dont un résumé est accessible sur le site internet du Groupe <sup>(20)</sup>.

### Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes professionnelles et des textes légaux et réglementaires applicables.

### Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R. 225-105 du Code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère, conformément aux Référentiels (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont mobilisé les compétences de cinq personnes et se sont déroulés entre septembre et novembre 2016 sur une durée totale d'intervention d'environ six semaines.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes professionnelles applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et, concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000 <sup>(21)</sup>.

(19) Portée d'accréditation disponible sur [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)

(20) [http://www.groupepvc.com/fr/135/developpement\\_durable/publications\\_Pierre\\_et\\_Vacances](http://www.groupepvc.com/fr/135/developpement_durable/publications_Pierre_et_Vacances)

(21) ISAE 3000 Assurance engagement other than audit or reviews of historical information

## 1. Attestation de présence des Informations RSE

### Nature et étendue des travaux

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du Code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R. 225-105 alinéa 3 du Code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L. 233-1 du Code de commerce et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du même code avec les limites précisées en introduction des chapitres correspondant.

### Conclusion

Sur la base de ces travaux et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

## 2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

### Nature et étendue des travaux

Nous avons mené une dizaine d'entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions développement durable, maintenance-rénovation-énergie, ressources humaines, prévention-sécurité-risques opérationnels et développement en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié des Référentiels au regard de leur pertinence, leur exhaustivité, leur fiabilité, leur neutralité et leur caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;

- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE ;

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes <sup>(22)</sup> :

- au niveau du siège de la société, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions, etc.), nous avons mis en oeuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;

- au niveau d'un échantillon représentatif d'entités et de sites que nous avons sélectionnés <sup>(23)</sup> en fonction de leur activité, de leur contribution aux indicateurs consolidés, de leur implantation et d'une analyse de risque, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en oeuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. Les entités ainsi sélectionnées représentent 64 % des effectifs et 32 % des consommations d'énergies, les tests de détails ayant porté sur un site de chaque entité sélectionnée.

(22) Informations sociales :

- Indicateurs (informations quantitatives) : les effectifs (moyenne annuelle), le taux de rotation, le taux d'absentéisme, le taux de fréquence et de gravité des accidents du travail.

- Informations qualitatives : l'emploi (les embauches et les licenciements), l'organisation du temps de travail, les politiques mises en oeuvre en matière de formation, les conditions de santé et de sécurité au travail

Informations environnementales et sociétales :

- Indicateurs (informations quantitatives) : les consommations d'énergies et d'eau, les émissions de gaz à effet de serre (scope 1 et 2), les volumes de déchets produits et le taux de tri (pour les Center Parcs).

- Informations qualitatives : la politique générale en matière d'environnement, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique, les relations avec les parties prenantes, l'impact territorial, économique et social de l'activité de la société.

(23) L'entité gérant les sociétés françaises et l'un de ses sites (Pierre et Vacances Biarritz). L'entité Center Parcs Belgique et l'un de ses sites (Center Parcs Erperheide).



Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de nondétection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

### **Conclusion**

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées de manière sincère conformément aux Référentiels.

Paris-La Défense, le 30 novembre 2016

#### **L'Organisme Tiers Indépendant**

ERNST & YOUNG et Associés

Eric Duvaud  
Associé développement durable

Bruno Perrin  
Associé





Aparthotel Adagio – Brussels Centre Monnaie – Bruxelles (Belgique)



# 6

## Informations sur la Société et le capital

---

<b>6.1 Renseignements sur la Société</b>	<b>214</b>	<b>6.3 Actionnariat</b>	<b>221</b>
6.1.1 Renseignements de caractère général	214	6.3.1 Répartition du capital et des droits de vote au 30 novembre 2016	221
6.1.2 Description du groupe S.I.T.I.	216	6.3.2 Évolution du capital et des droits de vote au cours des trois derniers exercices	222
6.1.3 L'organisation juridique de Pierre et Vacances	217	6.3.3 Actionnariat des salariés/plan d'épargne d'entreprise du Groupe	222
<b>6.2 Informations relatives au capital</b>	<b>219</b>	6.3.4 Participation	222
6.2.1 Capital social	219	6.3.5 Déclarations de franchissement de seuil	223
6.2.2 Capital potentiel	219	6.3.6 Pacte d'actionnaires	223
6.2.3 Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital	219	6.3.7 Rapport sur les actions auto-détenues	224
6.2.4 Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices	220	6.3.8 Descriptif du programme soumis pour autorisation à l'Assemblée Générale Mixte du 21 février 2017	225
		6.3.9 Politique de distribution de dividendes des cinq derniers exercices – délai de prescription des dividendes	225
		<b>6.4 Indicateurs boursiers</b>	<b>226</b>

---

## 6.1 Renseignements sur la Société

### 6.1.1 Renseignements de caractère général

#### Dénomination sociale

---

Pierre et Vacances.

#### Siège social

---

L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19.

Numéro de téléphone : 01 58 21 58 21.

#### Forme juridique

---

Société anonyme à Conseil d'Administration de droit français régie par le Code de commerce ainsi que par ses statuts.

#### Date de constitution – durée

---

L'expiration de la Société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés intervenue le 7 août 1979, sauf les cas de dissolution anticipée et de prorogation.

#### Objet social (article 2 des statuts)

---

La Société a pour objet :

- ◆ la prise de participation dans toutes sociétés, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de souscription ou d'achat de titres ou de droits sociaux, de fusion, d'alliance, d'association en participation ou autrement, et notamment dans toutes les sociétés ayant pour objet :
  - la réalisation d'opérations de commercialisation immobilière et de gestion,
  - la réalisation d'acquisitions foncières, l'aménagement de terrains, la revente desdits terrains, la réalisation d'opérations de construction,
- l'exploitation sous toutes ses formes de résidences, hôtels, motels, locaux vides ou meublés, restaurants de toutes catégories ; toutes activités d'organisation et d'animation des séjours, des loisirs et des vacances ; toutes participations directes ou indirectes dans toutes sociétés françaises ou étrangères se rapportant à l'objet ci-dessus ou susceptibles d'en favoriser le développement ;
- ◆ la gestion et l'assistance technique, administrative, juridique et financière de ces mêmes sociétés et de leurs filiales ;
- ◆ et généralement, toutes opérations commerciales, financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou susceptibles d'en favoriser le développement.

#### Registre du commerce et des sociétés

---

316 580 869 RCS Paris.

## Code d'activité

7010Z.

## Exercice social

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> octobre et s'achève le 30 septembre de l'année suivante.

## Consultation des documents et renseignements relatifs à la Société

Les documents sociaux relatifs aux trois derniers exercices (comptes annuels, procès-verbaux des Assemblées Générales, feuilles de présence à ces Assemblées Générales, liste des administrateurs, rapports des Commissaires aux Comptes, statuts, etc.) peuvent être consultés au siège social de Pierre et Vacances.

En outre, les statuts de la Société et, le cas échéant, les rapports, les courriers, les évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, les informations financières historiques de la Société pour les deux exercices précédents, peuvent être consultés au siège social de Pierre et Vacances.

## Affectation des résultats (article 20 des statuts)

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements ou provisions, constituent les bénéfices nets (ou les pertes) de l'exercice.

Sur les bénéfices nets, diminués le cas échéant des pertes antérieures, il est fait un prélèvement d'un vingtième au moins pour constituer le fonds de réserve prévu par la loi et dit « réserve légale », et ce, tant que ce fonds est inférieur au dixième du capital social.

Le solde, augmenté le cas échéant des reports bénéficiaires, constitue le bénéfice distribuable aux actionnaires.

L'Assemblée Générale a la faculté de prélever les sommes qu'elle juge convenable de fixer, soit pour être reportées à nouveau sur

l'exercice suivant, soit pour être portées à un ou plusieurs fonds de réserves généraux ou spéciaux dont elle détermine l'affectation ou l'emploi.

En outre, l'Assemblée Générale peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la résolution indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

L'Assemblée a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende en actions dans les conditions légales ou en numéraire.

## Clauses statutaires particulières

### Droit de vote double (article 16 des statuts)

Par Assemblée Générale Extraordinaire, en date du 28 décembre 1998, un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité de capital social qu'elles représentent, a été attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative, depuis 2 ans au moins, au nom du même actionnaire.

En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, le droit de vote double est conféré, dès leur émission, aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

Toute action convertie au porteur ou transférée en propriété perd le droit de vote double.

Néanmoins, le transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de donation entre vifs au

profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible, ne fait pas perdre le droit acquis et n'interrompt pas les délais prévus à l'article L. 225-123 du Code de commerce. Il en est de même en cas de transfert par suite d'une fusion ou d'une scission d'une société actionnaire.

### Titres au porteur identifiables (article 7 des statuts)

La Société peut, dans les conditions réglementaires, demander à tout moment à l'organisme chargé de la compensation des titres le nom ou la dénomination sociale, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres Assemblées d'actionnaires, ainsi que le nombre de titres détenus par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions attachées à ces titres ; à la demande de la Société, les

informations visées ci-dessus pourront être limitées aux personnes détenant un nombre de titres fixé par cette dernière.

### Franchissements de seuils (article 8 des statuts)

Outre les seuils légaux, les statuts de la Société prévoient que toute personne physique ou morale, qui, agissant seule ou de concert, vient à détenir, au sens de l'article L. 233-9 du Code de commerce, directement ou indirectement, un pourcentage du capital ou des droits de vote, égal ou supérieur à 5 % ou à un multiple de ce pourcentage, est tenue d'informer la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception indiquant le nombre de droits de vote et de titres qu'elle possède ainsi que les droits de vote qui y sont attachés, dans un délai de cinq jours de Bourse à compter du franchissement de chacun de ces seuils. Cette déclaration de franchissement de seuil indique également si les actions ou les droits de vote y afférents sont ou non détenus pour le compte ou de concert avec d'autres personnes physiques ou morales.

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée, sont privées de droit de vote dans les Assemblées d'actionnaires, dès lors qu'un ou plusieurs actionnaires détenant une fraction du capital ou des droits de vote de la Société au moins égale à 5 % du capital ou des droits de vote en font la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale. La privation du droit de vote s'applique pour toute Assemblée d'actionnaires se tenant jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la déclaration.

### Assemblées Générales (articles 16, 17 et 18 des statuts)

Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales personnellement ou par mandataire, sur justification de son identité et de la propriété des actions.

Le droit de participer aux Assemblées Générales est subordonné :

- ◆ en ce qui concerne les titulaires d'actions nominatives, à l'inscription des actions au nom de l'actionnaire sur les registres

de la Société deux jours ouvrés au moins avant la réunion de l'Assemblée Générale ;

- ◆ en ce qui concerne les titulaires d'actions au porteur, au dépôt dans les conditions prévues par la loi, du certificat établi par l'attestation de participation délivrée par l'intermédiaire habilité deux jours ouvrés avant la date de l'Assemblée Générale.

Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont il peut obtenir l'envoi dans les conditions indiquées dans l'avis de convocation à l'Assemblée et dans les conditions prévues par la loi.

Tout actionnaire peut également, si le Conseil d'Administration le décide au moment de la convocation à l'Assemblée, participer et voter à l'Assemblée Générale par des moyens électroniques de télécommunication ou de télétransmission permettant leur identification dans les conditions fixées par la loi.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires participant à l'Assemblée par visioconférence ou par des moyens électroniques de télécommunication ou de télétransmission permettant leur identification dans les conditions fixées par la loi.

### Modalités de convocation

L'Assemblée Générale est convoquée par le Conseil d'Administration, à défaut par le Commissaire aux Comptes, dans les conditions prévues à l'article R. 225-162 du Code de commerce, ou encore par un mandataire désigné par le Président du Tribunal de Commerce statuant en référé à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou de plusieurs actionnaires réunissant au moins 5 % du capital social.

Les convocations sont faites par un avis inséré dans l'un des journaux habilités à recevoir les annonces légales dans le département du siège social. Les actionnaires titulaires d'actions nominatives sont convoqués par lettre missive qui est recommandée, s'ils le demandent, à charge pour eux en ce cas d'en avancer les frais.

Si toutes les actions sont nominatives, les insertions prévues à l'alinéa précédent peuvent être remplacées par une convocation faite aux frais de la Société, par lettre recommandée adressée à chaque actionnaire.

## 6.1.2 Description du groupe S.I.T.I.

La SA Société d'Investissement Touristique et Immobilier – S.I.T.I., holding d'animation du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, indirectement contrôlée par Gérard BRÉMOND au travers de la SC S.I.T.I. « R », détient 39,83 % de Pierre et Vacances SA. Le sous-groupe Pierre & Vacances constitue le seul actif de la SA S.I.T.I. et est consolidé par intégration globale.

Jusqu'au 14 mars 2016, les participations détenues par S.I.T.I. en dehors de Pierre et Vacances SA étaient principalement composées :

- ◆ d'actifs non transférés à l'entité Pierre et Vacances SA, préalablement à son introduction en Bourse en juin 1999. Il s'agissait essentiellement de sociétés portant des réserves

foncières (CFICA, Lepeudry et Grimard...) et de divers actifs non stratégiques (SAEM de Morzine Avoriaz...);

- ◆ de sociétés intervenant dans d'autres domaines d'activité (participations détenues au travers de la société GB Développement : Cine-@, TSF Jazz, Duc des Lombards...);
- ◆ de sociétés rachetées au cours des exercices 2004/2005 et 2005/2006 à des investisseurs particuliers, portant les appartements des villages Pierre & Vacances en Martinique et en Guadeloupe (SNC Société Hôtelière de la Rivière à la Barque, SNC Société Hôtelière de la Plage du Helleux et SNC Filao). Une partie de ces appartements a été vendue à des investisseurs particuliers, en démembrement de propriété.

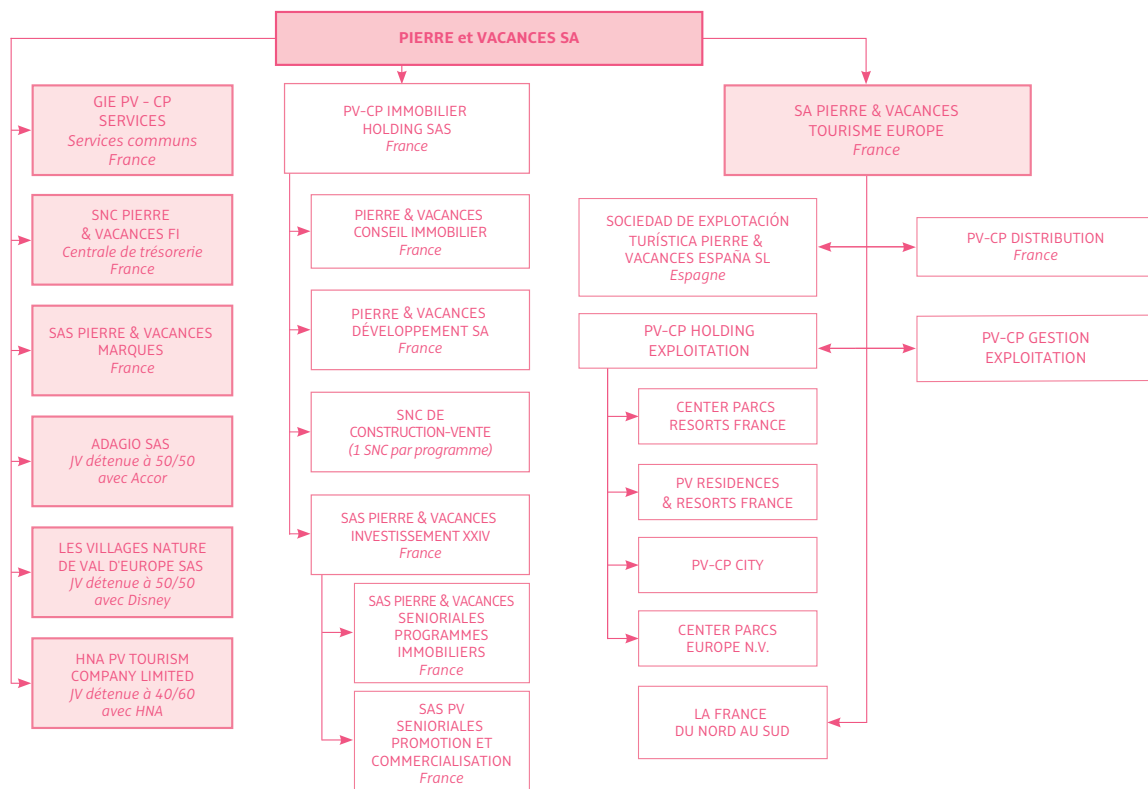


Dans le cadre d'une réorganisation des structures patrimoniales de Gérard BRÉMOND, il a été réalisé en date du 14 mars 2016 un apport en nature par la SA S.I.T.I. au profit de la société S.I.T.I. Holding SAS portant sur les actifs immobiliers détenus par la SA S.I.T.I. et sur ses participations, à l'exception des titres Pierre et Vacances SA. À l'issue

de cette opération d'apport, la SA S.I.T.I. détient uniquement sa participation dans Pierre et Vacances SA ainsi que les titres de sa filiale S.I.T.I. Investissement SAS, et a conservé sa fonction d'holding animatrice.

## 6.1.3 L'organisation juridique de Pierre et Vacances

### Organigramme juridique simplifié au 30 septembre 2016



Les sociétés ci-dessus (à l'exception des trois joint-ventures) sont détenues à 100 % et consolidées par intégration globale.

*Pierre et Vacances SA*, holding du Groupe, société cotée sur l'Eurolist d'Euronext Paris, détient les participations dans l'ensemble des sous-holdings. Elle supporte les honoraires extérieurs et les charges relatives au siège de l'Artois, Paris 19<sup>e</sup> (notamment les loyers) qu'elle refacture aux différentes entités du Groupe selon des clés de répartition, notamment en fonction des m<sup>2</sup> occupés. Pierre et Vacances SA est amenée à octroyer des cautions ou garanties à des établissements bancaires pour le compte de ses filiales dans le cadre de la mise en place de financements *corporate* ou de garanties financières d'achèvement.

Le *GIE PV-CP Services* réalise et facture des prestations de direction, gestion administrative, comptable, financière et juridique du Groupe, et prend en charge les services communs aux différentes sociétés du Groupe par le biais de conventions de prestations de services.

*Pierre & Vacances FI* est la société centralisatrice de trésorerie du Groupe. Elle remonte les excédents de trésorerie des filiales, assure la redistribution à celles qui ont des besoins et place le solde.

*Pierre & Vacances Marques SAS* détient et gère les marques Pierre & Vacances, Maeva et Multivacances. À ce titre, elle refacture des redevances de marques aux entités opérationnelles du Tourisme France.

*Pierre & Vacances Tourisme Europe*, holding touristique, contrôle :

- ◆ la SAS PV-CP Gestion Exploitation, holding du pôle dédié aux activités de gestion patrimoniales et des relations propriétaires ;
- ◆ la SA PV-CP Distribution, agence de voyage, dédiée aux activités de promotion et de commercialisation des résidences, parcs et villages (hors activités de commercialisation et de marketing des produits Center Parcs pour la zone BNG qui sont portées par la société Center Parcs Europe NV et ses filiales). À ce titre, la SA PV-CP Distribution refacture des honoraires de commercialisation

à PV Résidences & Resorts France et à Center Parcs Resorts France ;

- ◆ la SAS PV-CP Holding Exploitation, holding du pôle dédié aux activités d'exploitation touristique et qui contrôle :
  - la SAS Center Parcs Resorts France qui regroupe toutes les activités d'exploitation des parcs Center Parcs de Bois Francs, Hauts de Bruyères, Les Trois Forêts et Domaine du Bois aux Daims, et qui contrôle elle-même la SNC Domaine du Lac d'Ailette, filiale en charge de l'exploitation touristique du Domaine du Lac d'Ailette en France,
  - la SAS PV Résidences & Resorts France qui regroupe toutes les activités d'exploitation des villages et des résidences Maeva, Pierre & Vacances, Pierre & Vacances villages clubs et Pierre & Vacances premium,
  - la SAS PV-CP City, qui regroupe les activités d'exploitation des 31 résidences urbaines acquises auprès de Lamy le 15 juin 2011,
  - Center Parcs Europe NV, holding touristique, contrôle à 100 % le sous-groupe Center Parcs Europe qui gère un parc touristique de plus de 15 400 cottages aux Pays-Bas, en Allemagne et en Belgique. Cette société assure à la fois des services transversaux pour le sous-groupe Center Parcs Europe qu'elle refacture à ses filiales et l'activité commerciale aux Pays-Bas. Center Parcs Europe NV contrôle indirectement :
    - Center Parcs Netherlands NV, filiale qui assure la gestion de l'ensemble des villages implantés aux Pays-Bas (8 villages),
    - Center Parcs Germany Holding BV qui assure au travers de différentes filiales la gestion des 5 villages implantés en Allemagne,
    - CPSP België NV qui assure au travers de différentes filiales la commercialisation et la gestion de 6 villages implantés en Belgique ;
- ◆ la Société La France du Nord au Sud, acteur reconnu du marché de la distribution en ligne de la location de vacances en France et en Espagne,
- ◆ la Sociedad de Explotación Turística Pierre & Vacances España SL qui gère l'exploitation touristique Pierre & Vacances en Espagne.

PV-CP Immobilier Holding SAS contrôle :

- ◆ la société PV Senioriales Promotion et Commercialisation qui a pour activité la promotion, la construction et la commercialisation de résidences pour retraités ;
- ◆ Pierre & Vacances Conseil Immobilier (PVCi) qui vend auprès d'investisseurs particuliers, les appartements et maisons neufs ou rénovés, développés et gérés par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. Elle prend en charge également, pour les propriétaires qui le souhaitent, la revente de ces

appartements, et assure ainsi aux investisseurs la liquidité de leur placement. PVCi facture aux sociétés de construction-vente des honoraires de commercialisation ;

- ◆ Pierre & Vacances Développement SA (PVD) qui assure la prospection foncière et la maîtrise d'ouvrage déléguée. PVD facture des honoraires de maîtrise d'ouvrage aux sociétés de construction-vente ;
- ◆ les sociétés de construction-vente.

Les opérations immobilières sont en effet logées dans des SNC de construction-vente dédiées afin de simplifier le suivi de gestion et la mise en place de financements. Certaines opérations immobilières peuvent être réalisées en co-promotion et dans ce cas, Pierre & Vacances ouvre le capital de ces sociétés de construction-vente à d'autres promoteurs.

PV-CP Immobilier Holding SAS a vocation à procéder à la dissolution de ces sociétés et à assurer la garantie décennale.

Différents types de refacturations internes sont réalisés entre les entités du pôle Tourisme et celles du pôle Immobilier. Ces opérations sont effectuées à des conditions normales de marché.

Les sociétés de construction-vente perçoivent du tourisme des loyers sur les appartements non encore vendus à des investisseurs mais exploités par des entités touristiques. Inversement, dans le cadre des opérations de rénovation, les sociétés immobilières qui réalisent des travaux indemnisent les sociétés d'exploitation touristique des coûts encourus pendant la période de fermeture pour travaux. Enfin, les sociétés de construction-vente supportent parfois les loyers sur les appartements vendus à des investisseurs avant ouverture du site au public.

Par ailleurs, lorsque dans le cadre de la vente des biens immobiliers à des investisseurs externes, les engagements de loyer pris par les sociétés d'exploitation touristique sont supérieurs aux conditions locatives de marché au moment de la vente, l'excédent de loyer, appelé « fonds de concours », est comptabilisé en diminution du prix de vente du bien immobilier. Ainsi, cette part excédentaire de la marge immobilière est réallouée sur la durée du bail au résultat des activités touristiques.

Enfin, les sociétés d'exploitation touristique effectuent des travaux contribuant à la gestion de certains programmes immobiliers en participant à la conception du produit, à la mise en place du bail, à la livraison et à la réception du site, ainsi qu'à sa mise en exploitation. Elles réalisent également des travaux contribuant à l'activité de commercialisation de certains programmes immobiliers en participant de façon active au travail de vente réalisé par leurs équipes situées sur les sites. Dans le cadre de la réalisation de ces travaux, elles facturent des honoraires de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation aux sociétés immobilières concernées.

## Tableau de synthèse mère-filles – Exercice 2015/2016

(en milliers d'euros)	Tourisme	Immobilier	Autres		Total Groupe
			(dont services transversaux)	P&V SA (société cotée)	
Actifs immobilisés (y compris écarts d'acquisition)	514 340	32 711	35 803	5 928	588 783
Endettement financier brut (hors instruments dérivés passifs)	107 391	7 982	0	178 987	294 360
Trésorerie au bilan	38 130	7 255	36 117	5 923	87 425
Dividendes versés dans l'exercice revenant à PV SA	24 963	23 958	4 491	0	53 412

## 6.2 Informations relatives au capital

### 6.2.1 Capital social

À la date du 30 novembre 2016, le montant du capital social est de 98 017 230 euros, divisé en 9 801 723 actions ordinaires de 10 euros chacune de valeur nominale, de même catégorie, intégralement libérées.

Les actions sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

La Société se tient informée de la composition de son actionariat dans les conditions prévues par la loi.

Les actions sont librement négociables, sauf dispositions légales ou réglementaires.

La transmission à titre onéreux ou gratuit des actions, quelle que soit leur forme, s'opère par virement de compte à compte suivant les modalités prévues par la loi.

Un droit de vote double est conféré aux actions détenues nominativement depuis plus de 2 années. À la date du 30 novembre 2016, un droit de vote double étant conféré à 4 024 210 actions, le nombre total de droits de vote s'élève à 13 825 933 pour 9 801 723 actions.

### 6.2.2 Capital potentiel

Le capital potentiel théorique de Pierre et Vacances, si la totalité des ORNANE étaient converties en actions nouvelles, serait de 129 593 290 euros correspondant à 12 959 329 actions :

9 801 723 actions existantes au 30/11/2016

+ 3 157 606 ORNANE (échéance 01/10/2019)

= 12 959 329 actions potentielles au 30/11/2016

### 6.2.3 Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 4 février 2016 a conféré au Conseil d'Administration certaines délégations l'autorisant à augmenter le capital social, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi.

Le rappel des résolutions adoptées en Assemblée Générale Extraordinaire et autorisant le Conseil d'Administration à augmenter le capital social figure ci-dessous.

## Assemblée Générale Extraordinaire du 4 février 2016

N° de résolution	Objet	Durée	Utilisations 2015/2016
28	Autorisation d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme au capital de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec maintien du droit préférentiel de souscription et à concurrence de 50 000 000 euros de nominal.	26 mois	Non utilisée
29	Autorisation d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme au capital de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription et à concurrence de 50 000 000 euros de nominal, ce montant s'imputant sur le plafond global fixé par la 28 <sup>e</sup> résolution.	26 mois	Non utilisée
30	Autorisation d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme au capital de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par placement privé, et à concurrence de 50 000 000 euros de nominal, ce montant s'imputant sur le plafond global fixé par les 28 <sup>e</sup> et 29 <sup>e</sup> résolutions.	26 mois	Non utilisée
31	Autorisation d'augmenter le montant des émissions réalisées avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription, dans la limite de 15 % de l'émission initiale, sous réserve des plafonds fixés aux 28 <sup>e</sup> , 29 <sup>e</sup> et 30 <sup>e</sup> résolutions.	26 mois	Non utilisée
32	Autorisation de fixer le prix d'émission des titres à émettre dans le cadre des 29 <sup>e</sup> et 30 <sup>e</sup> résolutions, avec suppression du droit préférentiel de souscription, dans la limite de 10 % du capital par an.	26 mois	Non utilisée
33	Autorisation d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise, à concurrence de 50 000 000 euros de nominal, ce montant s'imputant sur le plafond global fixé par la 28 <sup>e</sup> résolution.	26 mois	Non utilisée
34	Autorisation d'augmenter le capital social dans la limite de 10 % du capital social en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société en dehors d'une offre publique d'échange.	26 mois	Non utilisée
35	Autorisation de procéder à des augmentations de capital réservées aux adhérents au plan d'épargne entreprise du Groupe et à concurrence de 850 000 euros de nominal.	26 mois	Non utilisée
36 et 37	Autorisation d'émettre des actions de préférence (convertibles à terme en actions ordinaires existantes ou nouvelles) afin de les attribuer gratuitement aux mandataires sociaux et/ou à certains membres du personnel salarié de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés. Les attributions gratuites d'actions de préférence et le nombre d'actions ordinaires pouvant être créé en cas de conversion des actions de préférence ne pourront porter sur un nombre d'actions existantes ou nouvelles supérieur à 4 % du nombre d'actions ordinaires composant le capital social <sup>(1)</sup> .	38 mois	3 020 actions de préférence attribuées (non encore acquises définitivement)

(1) Les actions de préférence attribuées par le Conseil d'Administration en date du 4 février 2016 dans le cadre de cette autorisation seront acquises définitivement le 4 février 2018, sous condition de présence, et seront convertibles en actions ordinaires, sous condition de performance, à partir du 4 février 2020. Il est prévu à ce jour que les actions ordinaires obtenues par conversion des actions de préférence seront prises parmi les actions auto-détenues par la Société.

## 6.2.4 Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices

Date	Opération	Nominal (en euros)	Montant en capital (en euros)	Prime d'émission (en euros)	Capital social cumulé (en euros)	Nbre d'actions cumulées
30/03/2016	Augmentation de capital réservée au profit de HNA Tourism Group	10	9 801 723	14 879 010,96	98 017 230	9 801 723

## 6.3 Actionnariat

### 6.3.1 Répartition du capital et des droits de vote au 30 novembre 2016

À la date du 30 novembre 2016, la répartition estimée du capital de Pierre et Vacances se présente comme suit :

	Nombre d'actions	% du capital	Valeur de la participation au 30 novembre 2016 (en milliers d'euros)	Nombre de droits de vote	% des droits de vote
S.I.T.I. <sup>(1)</sup>	3 903 548	39,83	152 668	7 807 096	56,47
HNA Tourism Group	980 172	9,99	38 335	980 172	7,09
<b>TOTAL CONCERT</b>	<b>4 883 720</b>	<b>49,83</b>	<b>191 003</b>	<b>8 787 268</b>	<b>63,56</b>
Administrateurs	19 710	0,20	771	20 280	0,15
Actions auto-détenues <sup>(2)</sup>	272 567	2,78	10 660	272 567	1,97
<i>dont actions acquises au titre du programme de rachat</i>	270 016		10 560		
<i>dont actions acquises au titre du contrat de liquidité</i>	2 551		100		
Public <sup>(3)</sup>	4 625 726	47,19	180 912	4 745 818	34,32
<b>TOTAL</b>	<b>9 801 723</b>	<b>100</b>	<b>383 345</b>	<b>13 825 933</b>	<b>100</b>

(1) La SA S.I.T.I. est détenue directement par la SC S.I.T.I. « R » à hauteur de 63,48 %, cette dernière étant détenue par Gérard Brémond à hauteur de 90 %.

(2) Actions auto-détenues dont les droits de vote ne sont pas exerçables.

(3) Dont salariés (102 941 actions soit 1,05 % du capital) et dont Financière de l'Échiquier (489 872 actions selon la déclaration de franchissement de seuil en date du 17 novembre 2016, soit 4,99 % du capital).

La Société a pris un certain nombre de mesures pour que le contrôle exercé par la SA S.I.T.I. ne le soit pas de manière abusive (cf. le rapport du Président sur l'organisation du Conseil et les procédures de contrôle interne dans le rapport financier).

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote (autres que ceux cités ci-dessus).

Conformément aux dispositions de l'article L. 233-13 du Code de commerce et compte tenu des informations et notifications reçues

en application des articles L. 233- 7 et L. 233-12 dudit Code, il est indiqué que :

- ◆ la SA S.I.T.I. détient directement plus du tiers du capital social et plus de la moitié des droits de vote aux Assemblées Générales ;
- ◆ la SC S.I.T.I. « R » détient indirectement plus du tiers du capital social et plus de la moitié des droits de vote aux Assemblées Générales ;
- ◆ la société HNA Tourism Group détient directement plus du vingtième du capital social et des droits de vote aux Assemblées Générales.

## 6.3.2 Évolution du capital et des droits de vote au cours des trois derniers exercices

Actionnariat	Situation au 30 septembre 2014			Situation au 30 septembre 2015			Situation au 30 septembre 2016		
	Nombre d'actions	% capital	% droits de vote	Nombre d'actions	% capital	% droits de vote	Nombre d'actions	% capital	% droits de vote
S.I.T.I.	3 903 548	44,25	60,71	3 903 548	44,25	60,72	3 903 548	39,83	56,46
HNA Tourism Group	NA	NA	NA	NA	NA	NA	980 172	9,99	7,09
<b>TOTAL CONCERT</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>	<b>4 883 720</b>	<b>49,83</b>	<b>63,55</b>
Administrateurs	3 963	0,04	0,07	3 923	0,04	0,06	19 710	0,20	0,14
Actions auto-détenues <sup>(1)</sup>	376 594	4,27	2,92	373 345	4,23	2,90	272 303	2,78	1,98
Public	4 537 446	51,44	36,30	4 540 735	51,47	36,32	4 625 990	47,19	34,33
dont salariés	48 159	0,54	0,78	44 799	0,51	0,70	104 341	1,06	0,99
<b>TOTAL</b>	<b>8 821 551</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>8 821 551</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>9 801 723</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

(1) Actions auto-détenues dont les droits de vote ne sont pas exerçables.

L'article 222-12 du Règlement Général de l'AMF prévoit que, pour le calcul des seuils de participation le nombre total de droits et vote est calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote.

## 6.3.3 Actionnariat des salariés/plan d'épargne d'entreprise du Groupe

Le PEE du Groupe, mis en place à l'occasion du versement de la participation de l'exercice 1997/1998, a accueilli les versements volontaires des salariés, et l'abondement de la Société, pour la souscription d'actions Pierre et Vacances dans le cadre de l'introduction en Bourse et de l'augmentation de capital de mars 2002. Il reçoit également les versements volontaires des salariés.

Au sein de ce PEE, le fonds commun de placement composé exclusivement d'actions Pierre et Vacances, représentait 0,19 % du capital au 30 septembre 2016 (soit 18 310 actions).

## 6.3.4 Participation

Un accord dérogatoire de participation Groupe, concernant des entités françaises majoritairement contrôlées, permet de répartir la réserve spéciale de participation Groupe (égale à la somme des réserves spéciales de participation calculées au niveau de chacune des sociétés) entre tous les salariés du Groupe ayant un contrat de travail depuis plus de trois mois avec une entité ayant adhéré à cet

accord. La réserve spéciale de participation relative à l'accord de participation Groupe représente pour l'exercice 2015/2016 une somme de 363 515 euros.

Pour les exercices antérieurs, les sommes dues au titre de la participation Groupe ont été les suivantes :

Pour l'exercice 2014/2015	124 092 euros
Pour l'exercice 2013/2014	/
Pour l'exercice 2012/2013	14 293 euros
Pour l'exercice 2011/2012	271 786 euros

## 6.3.5 Déclarations de franchissement de seuil

◆ En date du 4 avril 2016, la société HNA Tourism Group a déclaré avoir franchi en hausse, le 30 mars 2016, de concert avec la société S.I.T.I., les seuils de 1/3 du capital et de 50 % des droits de vote de la société Pierre et Vacances SA.

À cette occasion, la société HNA Tourism Group a déclaré avoir franchi individuellement en hausse les seuils de 5 % du capital et des droits de vote.

◆ La société Financière de l'Échiquier, agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion, a déclaré avoir franchi en baisse :

– le 6 avril 2016, le seuil de 5 % des droits de vote de la société Pierre et Vacances SA et détenir pour le compte desdits fonds,

643 500 actions Pierre et Vacances SA représentant autant de droits de vote, soit 6,57 % du capital et 4,65 % des droits de vote. Ce franchissement de seuil résulte d'une augmentation du nombre total de droits de vote de la société Pierre et Vacances suite à l'augmentation de capital réservée à la société HNA Tourisme Group ;

– le 14 novembre 2016, le seuil de 5 % du capital de la société Pierre et Vacances SA et détenir pour le compte desdits fonds, 489 872 actions Pierre et Vacances représentant autant de droits de vote, soit 4,99 % du capital et 3,54 % des droits de vote.

## 6.3.6 Pacte d'actionnaires

Dans le cadre de la conclusion, le 6 novembre 2015, d'un partenariat stratégique entre la société de droit chinois HNA Tourism Group (HNA) et Pierre et Vacances SA, les sociétés S.I.T.I. et HNA ont conclu un pacte d'actionnaires, constitutif d'une action de concert entre elles vis-à-vis de Pierre et Vacances SA. Dans ce cadre, S.I.T.I. et HNA ont sollicité et obtenu de l'Autorité des Marchés Financiers une dérogation à l'obligation de déposer une offre publique sur les actions Pierre et Vacances.

Les principales clauses du pacte sont les suivantes :

◆ **Gouvernance** : HNA dispose de 2 représentants au Conseil d'Administration de Pierre et Vacances SA. Les parties sont également convenues que (i) les représentants de S.I.T.I. représenteront la majorité des membres du Conseil d'Administration et (ii) qu'aussi longtemps que la clause de *lock-up* (cf. *infra*) demeurera en vigueur, le nombre d'administrateurs ne pourra être augmenté que de 4 membres au-delà des 9 membres actuels et des 2 représentants d'HNA, soit un nombre maximum de 15 administrateurs ;

◆ **Standstill** : HNA s'engage à ne pas détenir, directement ou par l'intermédiaire de ses affiliés, plus de 15 % du capital et des droits de vote de Pierre et Vacances SA, sauf franchissement passif de ce seuil résultant d'une opération sous la responsabilité de Pierre et Vacances SA ou S.I.T.I.. Ce seuil de 15 % sera porté à 20 % si S.I.T.I. (i) détient plus de 50 % des droits de vote de Pierre et Vacances SA et qu'un tiers vient à détenir plus de 15 % du capital et des droits de vote de Pierre et Vacances SA ou (ii) vient à détenir moins de 50 % des droits de vote de Pierre et Vacances SA.

Cet engagement n'interdit pas HNA (i) de déposer une contre-offre en cas d'offre publique d'acquisition sur les titres Pierre et Vacances, (ii) d'offrir d'acquies la participation de S.I.T.I. en cas de décès de M. Gérard Brémond ou en cas de vente de tout ou partie de ses titres par S.I.T.I. si cette vente entraîne la perte du contrôle (au sens de l'article L. 233-3, I, 1<sup>o</sup> du code de commerce) de S.I.T.I. sur Pierre et Vacances SA.

**Lock-up** : HNA s'engage à ne pas céder de titres Pierre et Vacances jusqu'à la plus proche des dates suivantes :

◆ la perte du droit d'exclusivité de la société commune créée en vue du développement en Chine ; et

◆ 5 ans à compter de l'obtention de l'autorisation administrative chinoise nécessaire à l'activité de la société commune.

Par exception, HNA peut en particulier : (i) reclasser ses actions Pierre et Vacances auprès de l'un de ses affiliés, (ii) apporter ses titres à une offre publique d'acquisition et (iii) nantir ses titres.

Dans l'hypothèse d'une perte du droit d'exclusivité de la société commune précitée en application des cas prévus par le contrat de société commune, HNA et S.I.T.I. se concerteront en vue de céder les actions Pierre et Vacances détenues par HNA à un ou plusieurs acquéreurs. À compter de cette perte du droit d'exclusivité, (i) S.I.T.I. bénéficiera d'un droit de préemption sur toute cession d'actions Pierre et Vacances par HNA et (ii) HNA ne disposera plus de représentants au sein du Conseil d'Administration de Pierre et Vacances SA et n'exercera plus les droits de vote attachés à ses actions.

◆ **Concertation préalable à toute acquisition ou cession d'actions** : Les parties s'engagent, dans l'hypothèse où l'une d'entre elles souhaiterait acquies ou céder des actions Pierre et Vacances, à se concerter préalablement afin de prendre toute mesure permettant d'éviter d'avoir à déposer une offre publique obligatoire sur la totalité des actions de la société Pierre et Vacances SA. Les sociétés S.I.T.I. et HNA s'engagent également à s'informer mutuellement, dans les 5 jours de négociations, de toute augmentation ou diminution de leur participation dans Pierre et Vacances.

◆ **Entrée en vigueur/Fin du pacte** : Le pacte est entré en vigueur à la réalisation de l'augmentation de capital réservée à HNA et prendra fin (i) si la participation de S.I.T.I. dans Pierre et Vacances devient inférieure à 43 % des droits de vote dans les 2 ans de l'entrée d'HNA au capital ou inférieure à 40 % à l'issue de ce délai de 2 ans, (ii) si un tiers vient à détenir plus de 20 % du capital de Pierre et Vacances alors que S.I.T.I. détient moins de 50 % des droits de vote de Pierre et Vacances, (iii) dans les hypothèses de dépôt obligatoire d'une offre publique de retrait visées à l'article 236-6, 2<sup>o</sup> du règlement général de l'AMF et (iv) si S.I.T.I. lance une offre publique d'acquisition sur les titres Pierre et Vacances. La fin du pacte mettra automatiquement fin à l'action de concert entre S.I.T.I. et HNA.



### 6.3.7 Rapport sur les actions auto-détenues

Au titre du programme de rachat d'actions propres autorisé par l'Assemblée Générale du 4 février 2016, 43 593 actions ont été acquises dans le cadre du contrat de liquidité AMAFI à un prix moyen de 36,94 euros entre le 4 février 2016 et le 30 septembre 2016. Sur cette même période, 42 807 actions ont été vendues à un prix moyen de 36,93 euros dans le cadre du contrat AMAFI.

Par ailleurs, en date du 2 janvier 2016, 97 935 actions ont été inscrites sur le compte des bénéficiaires, par le débit du compte auto-détention, à savoir :

- ◆ 84 584 actions au titre du plan d'attribution d'actions gratuites du 28 mai 2013 ;
- ◆ 6 162 actions au titre du plan d'attribution d'actions gratuites du 3 septembre 2013 ;
- ◆ 7 189 actions au titre du plan d'attribution d'actions gratuites du 2 décembre 2013.

Usant des autorisations qui lui avaient été conférées par l'Assemblée Générale du 2 mars 2006, le Conseil d'Administration a institué, le 9 janvier 2007, un plan d'options d'achat d'actions de Pierre et Vacances concernant 46 875 actions, au profit de cadres à haut niveau de responsabilité du Groupe. Ce plan a porté sur 46 875 actions propres, consenties en options d'achat au profit de 19 bénéficiaires au prix de 87,40 euros chacune. Le prix d'attribution des options correspond à la moyenne des cours de l'action Pierre et Vacances SA pendant les 20 séances de Bourse qui ont précédé le lancement du plan, avec une décote de 5 %. À ce jour, 46 875 options sont en cours de validité.

Usant des autorisations qui lui avaient été conférées par l'Assemblée Générale du 2 mars 2006, le Conseil d'Administration a institué, le 7 janvier 2008, un plan d'options d'achat d'actions de Pierre et Vacances concernant 38 375 actions, au profit de cadres à haut niveau de responsabilité du Groupe. Ce plan a porté sur 38 375 actions propres, consenties en options d'achat au profit de 10 bénéficiaires au prix de 86,10 euros chacune. Le prix d'attribution des options correspond à la moyenne des cours de l'action Pierre et Vacances SA pendant les 20 séances de Bourse qui ont précédé le lancement du plan, avec une décote de 5 %. À ce jour, 38 375 options sont en cours de validité.

Usant des autorisations qui lui avaient été conférées par l'Assemblée Générale du 14 février 2008, le Conseil d'Administration a institué, le 12 janvier 2009, un plan d'options d'achat d'actions de Pierre et Vacances concernant 5 000 actions, au profit d'un cadre à haut niveau de responsabilité du Groupe. Ce plan a porté sur 5 000 actions propres, consenties en options d'achat au profit d'un bénéficiaire au prix de 39,35 euros chacune. Le prix d'attribution des options correspond à la moyenne des cours de l'action Pierre et Vacances SA pendant les 20 séances de Bourse qui ont précédé le lancement du plan. À ce jour, 5 000 options sont en cours de validité.

Usant des autorisations qui lui avaient été conférées par l'Assemblée Générale du 3 mars 2011, le Conseil d'Administration a institué, le 3 mars 2011, un plan d'options d'achat d'actions de Pierre et Vacances concernant 222 500 actions, au profit de 41 cadres à haut niveau de responsabilité du Groupe. Ce plan a porté sur 222 500 actions propres, consenties en options d'achat au profit de 41 bénéficiaires au prix de 63,93 euros chacune. Le prix d'attribution des options correspond à la moyenne des cours de

l'action Pierre et Vacances SA pendant les 20 séances de Bourse qui ont précédé le lancement du plan. À ce jour, 135 000 options sont en cours de validité, 87 500 options ayant été annulées.

Usant des autorisations qui lui avaient été conférées par l'Assemblée Générale du 13 mars 2014, le Conseil d'Administration a institué, le 26 mai 2014, un plan d'attribution d'actions gratuites de Pierre & Vacances concernant au maximum 20 889 actions au profit de 3 cadres à haut niveau de responsabilité du Groupe, l'attribution gratuite des actions étant soumise à des conditions de performance, n'étant définitive qu'au terme d'une période d'acquisition expirant le 31 décembre 2016 et lesdites actions provenant de rachats effectués par la Société elle-même. À ce jour, ce plan concerne au maximum 8 889 actions au profit d'un bénéficiaire.

Usant des autorisations qui lui avaient été conférées par l'Assemblée Générale du 13 mars 2014, le Conseil d'Administration a institué, le 2 décembre 2014, un plan d'attribution d'actions gratuites de Pierre & Vacances concernant au maximum 2 222 actions au profit d'un cadre à haut niveau de responsabilité du Groupe, l'attribution gratuite des actions étant soumise à des conditions de performance, n'étant définitive qu'au terme d'une période d'acquisition expirant le 31 décembre 2016 et lesdites actions provenant de rachats effectués par la Société elle-même.

Usant des autorisations qui lui avaient été conférées par l'Assemblée Générale du 4 février 2016, le Conseil d'Administration a institué, le 4 février 2016, un plan d'attribution gratuite de 1 476 actions de préférence concernant 3 mandataires sociaux. Les actions de préférence seront définitivement attribuées aux bénéficiaires et donc émises à l'issue de la période d'acquisition, soit le 4 février 2018. Elles ne pourront être converties en actions ordinaires qu'à l'issue de la période de conservation de deux ans, selon une parité maximum de 100 actions ordinaires pour 1 action de préférence, cette parité étant réduite si les conditions de performance fixées par le Conseil d'Administration ne sont pas atteintes à 100 %. Il est prévu à ce jour que les actions ordinaires obtenues par conversion des actions de préférence seront prises parmi les actions auto-détenues par la Société.

Usant des autorisations qui lui avaient été conférées par l'Assemblée Générale du 4 février 2016, le Conseil d'Administration a institué, le 4 février 2016, un plan d'attribution gratuite de 1 544 actions de préférence concernant 63 cadres à haut niveau de responsabilité du Groupe. Les actions de préférence seront définitivement attribuées aux bénéficiaires et donc émises à l'issue de la période d'acquisition, soit le 4 février 2018. Elles ne pourront être converties en actions ordinaires qu'à l'issue de la période de conservation de deux ans, selon une parité maximum de 100 actions ordinaires pour 1 action de préférence, cette parité étant réduite si les conditions de performance fixées par le Conseil d'Administration ne sont pas atteintes à 100 %. Il est prévu à ce jour que les actions ordinaires obtenues par conversion des actions de préférence seront prises parmi les actions auto-détenues par la Société. À ce jour, ce plan concerne au maximum 1 445 actions de préférence au profit de 60 bénéficiaires.

Au 30 septembre 2016, la Société détenait 272 303 actions propres, dont 2 287 actions dans le cadre du contrat de liquidité et 270 016 actions au titre du programme de rachat.

Les 270 016 actions détenues au titre du programme de rachat sont affectées aux plans ci-dessus.

La Société a confié à la société Natixis la mise en œuvre d'un contrat de liquidité conforme à la Charte de déontologie établie par l'Association Française des Marchés Financiers (AMAFI) approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers.

L'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 4 février 2016 autorisant un programme de rachat d'actions venant à expiration le 4 août 2017, une nouvelle autorisation sera soumise à l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2016.

### 6.3.8 Descriptif du programme soumis pour autorisation à l'Assemblée Générale Mixte du 21 février 2017

L'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 4 février 2016 étant valable jusqu'au 4 août 2017, il apparaît nécessaire de reconduire une nouvelle autorisation qui mettra fin, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 4 février 2016 à la Société pour opérer sur ses propres actions.

Cette autorisation sera destinée à permettre à la Société d'opérer sur ses propres titres aux fins :

- 1) d'animer le marché au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI ;
- 2) d'attribuer des actions gratuites et/ou des options d'achat d'actions aux mandataires sociaux ou aux salariés, ou de céder des actions aux salariés dans le cadre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, de plans d'actionnariat salariés ou de plans d'épargne d'entreprise ;
- 3) de remettre des titres à l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société ;
- 4) de remettre des actions à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opérations de croissance externe, en vue de minimiser le coût d'acquisition ou d'améliorer, plus généralement, les conditions d'une transaction ;

- 5) d'annuler des actions, sous réserve dans ce dernier cas, du vote par l'Assemblée Générale Extraordinaire d'une résolution spécifique.

Pierre et Vacances aura la faculté d'acquérir 10 % de son capital, soit à la date du 30 novembre 2016, 980 172 actions de 10 euros de valeur nominale chacune. Compte tenu des 272 567 actions propres déjà détenues au 30 novembre 2016, le nombre maximum d'actions susceptibles d'être acquises dans le cadre de ce programme de rachat est donc de 707 605 correspondant à un investissement maximal théorique de 49 532 350 euros sur la base du prix maximum d'achat de 70 euros prévu dans la résolution qui sera soumise au vote de l'Assemblée Générale du 21 février 2017. Il est toutefois rappelé que le programme de rachats ayant pour objet principal la régularisation du cours de l'action, cet investissement maximum ne devrait pas être atteint.

L'autorisation sera donnée pour une période de dix-huit mois à compter de l'Assemblée Générale Mixte du 21 février 2017, soit jusqu'au 21 août 2018.

### 6.3.9 Politique de distribution de dividendes des cinq derniers exercices – délai de prescription des dividendes

Pierre et Vacances SA a distribué, au cours des cinq derniers exercices, les dividendes suivants :

<b>Exercice au titre duquel la distribution du dividende est intervenue</b>	<b>Nombre d'actions <sup>(1)</sup></b>	<b>Valeur nominale (en euros)</b>	<b>Dividende net (en euros)</b>
2010/2011	8 517 904	10	0,70
2011/2012	8 453 568	10	/
2012/2013	8 448 844	10	/
2013/2014	8 444 461	10	/
2014/2015	8 550 527	10	/

(1) Nombre d'actions éligibles aux dividendes de l'exercice.

La politique de distribution des dividendes est fonction du résultat net courant du Groupe et de la situation financière du Groupe et de ses besoins financiers prévisionnels. Aussi, aucune garantie ne peut être fournie concernant le montant des dividendes qui seront distribués au titre d'un exercice donné. Les dividendes non réclamés sont prescrits au profit de l'État à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de leur mise en paiement.

Compte tenu des résultats du Groupe en 2016, il sera proposé à l'Assemblée Générale du 21 février 2017 de ne pas verser de dividende.

### Gage de compte d'instruments financiers sur lequel ont été inscrites des actions Pierre et Vacances SA

Nom de l'actionnaire inscrit au nominatif pur	Bénéficiaire	Date de départ	Date d'échéance	Nombre d'actions inscrites
				900 000
				soit 9,18 % du capital de l'émetteur
SA S.I.T.I.	NEUFLIZE OBC	22 mars 2011	30 avril 2020	

## 6.4 Indicateurs boursiers

### Action

Au 30 novembre 2016, l'action Pierre & Vacances est cotée sur l'Eurolist d'Euronext Paris (Compartiment B) et fait partie des indices CAC All-Tradable, CAC Mid & Small 190, CAC Travel & Leisure, CAC Small 90.

### Transactions au cours des dix-huit derniers mois :

Période	Nb de titres échangés	Capitaux (en millions d'euros)	Cours extrêmes ajustés	
			Plus haut	Plus bas
Juin 2015	92 504	2,85	32,50	28,10
Juillet 2015	103 425	3,21	33,46	27,51
Août 2015	41 026	1,18	30,37	26,01
Septembre 2015	84 868	2,31	28,73	24,01
Octobre 2015	148 771	3,62	25,60	23,51
Novembre 2015	278 217	7,61	30,49	23,51
Décembre 2015	92 323	2,64	29,99	27,51
Janvier 2016	130 590	3,82	30,25	27,01
Février 2016	68 265	1,90	29,62	26,42
Mars 2016	170 240	5,27	32,20	28,55
Avril 2016	298 385	9,92	35,49	30,60
Mai 2016	320 284	12,09	41,98	32,95
Juin 2016	257 508	9,98	41,39	35,53
Juillet 2016	339 811	14,04	43,89	38,99
Août 2016	168 687	6,78	42,93	38,60
Septembre 2016	142 341	5,57	40,61	37,50
Octobre 2016	146 164	5,48	39,50	35,60
Novembre 2016	304 506	11,54	39,70	33,00

(Source : Euronext).

## Obligations convertibles

### ORNANE

En février 2014, la Société a réalisé une émission d'obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (ORNANE), à échéance 1<sup>er</sup> octobre 2019. Les obligations ont été admises aux négociations sur Euronext Paris le 12 février 2014.

### Transactions au cours des dix-huit derniers mois :

Période	Cours	
	Plus haut	Plus bas
Juin 2015	38,52	36,11
Juillet 2015	39,20	35,71
Août 2015	38,90	35,51
Septembre 2015	37,70	37,00
Octobre 2015	35,55	34,20
Novembre 2015	38,50	35,00
Décembre 2015	38,00	37,00
Janvier 2016	38,50	36,50
Février 2016	37,50	36,20
Mars 2016	38,50	36,50
Avril 2016	38,85	38,00
Mai 2016	42,00	37,20
Juin 2016	42,09	39,60
Juillet 2016	41,06	41,00
Août 2016	42,60	41,00
Septembre 2016	40,51	39,60
Octobre 2016	40,75	39,40
Novembre 2016	40,40	37,57

(Source : Euronext).





Pierre & Vacances – Village Club Fuerteventura Origo Mare (Espagne)

# 7

## Informations complémentaires

---

<b>7.1</b>	<b>Responsable du document et du contrôle des comptes</b>	<b>230</b>	<b>7.3</b>	<b>Honoraires des Commissaires aux Comptes et des membres de leur réseau</b>	<b>232</b>
7.1.1	Nom de la personne assumant la responsabilité du document de référence	230	<b>7.4</b>	<b>Informations incluses par référence</b>	<b>233</b>
7.1.2	Attestation de la personne assumant la responsabilité du document de référence	230	<b>7.5</b>	<b>Document d'information annuel</b>	<b>234</b>
<b>7.2</b>	<b>Commissaires aux Comptes</b>	<b>231</b>	<b>7.6</b>	<b>Tables de concordance</b>	<b>235</b>

---



## 7.1 Responsable du document et du contrôle des comptes

### 7.1.1 Nom de la personne assumant la responsabilité du document de référence

Gérard BRÉMOND, Président-Directeur Général.

Ces informations sont communiquées sous la seule responsabilité des dirigeants de la Société.

### 7.2.2 Attestation de la personne assumant la responsabilité du document de référence

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant en pages 62 et suivantes présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble

des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document de référence.

Paris, le 15 décembre 2016  
**Gérard BRÉMOND,**  
Président-Directeur Général



## 7.2 Commissaires aux Comptes

### Titulaires :

#### **ERNST & YOUNG & Autres**

Bruno BIZET

1/2, place des Saisons – 92 400 COURBEVOIE-PARIS-LA DÉFENSE 1

Nommé pour la première fois par l'Assemblée Générale du 29 mai 1990

Renouvelé pour 6 exercices par l'Assemblée Générale du 4 février 2016

#### **Grant Thornton**

Virginie PALETHORPE

29 rue du Pont – 92200 Neuilly-Sur-Seine

Nommé pour la première fois par l'Assemblée Générale du 4 février 2016

### Suppléants :

#### **AUDITEX**

1/2, place des Saisons – 92 400 COURBEVOIE-PARIS-LA DÉFENSE 1

Nommé pour la première fois par l'Assemblée Générale du 28 février 2013

Renouvelé pour 6 exercices par l'Assemblée Générale du 4 février 2016

#### **INSTITUT DE GESTION ET D'EXPERTISE COMPTABLE – IGE**

29 rue du Pont – 92200 Neuilly-Sur-Seine

Nommé pour la première fois par l'Assemblée Générale du 4 février 2016

## 7.3 Honoraires des Commissaires aux Comptes et des membres de leur réseau

(en milliers d'euros)	Ernst & Young & Autres				Grant Thornton			
	Montant		%		Montant		%	
	2015/2016	2014/2015	2015/2016	2014/2015	2015/2016	2014/2015	2015/2016	2014/2015
<b>Audit</b>								
Commissariat aux Comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	1 126	1 145	48 %	54 %	270	282	97 %	100 %
Émetteur	259	260	11 %	12 %	117	123	42 %	44 %
Filiales intégrées globalement	867	885	37 %	42 %	153	159	55 %	56 %
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux Comptes	106	47	4 %	2 %	9		3 %	
Émetteur	103	47	4 %	2 %	9		3 %	
Filiales intégrées globalement	3							
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>1 232</b>	<b>1 192</b>	<b>52 %</b>	<b>57 %</b>	<b>279</b>	<b>282</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>								
Juridique, fiscal, social	1 115	913	48 %	43 %				
Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)								
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>1 115</b>	<b>913</b>	<b>48 %</b>	<b>43 %</b>				
<b>TOTAL</b>	<b>2 347</b>	<b>2 105</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>279</b>	<b>282</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Les comptes annuels et consolidés du sous-groupe Center Parcs Europe des exercices 2015/2016 et 2014/2015 ont été audités par les cabinets membres du réseau Ernst & Young aux Pays-Bas, en Allemagne et en Belgique, et par Ernst & Young & Autres en France.

Par ailleurs, les honoraires relatifs aux prestations de nature fiscale concernant les travaux de revue conduits en 2015/2016 par les cabinets membres du réseau Ernst & Young au titre d'opérations ponctuelles effectuées principalement aux Pays-Bas.

## 7.4 Informations incluses par référence

En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- ◆ les comptes consolidés et les rapports d'audit correspondants figurants aux pages 80 à 149 (rapport financier) du document de référence de l'exercice 2014/2015 enregistré auprès de l'AMF en date du 15 décembre 2015 sous le numéro D. 15- 1097 ;
- ◆ les comptes consolidés et les rapports d'audit correspondants figurants aux pages 78 à 144 (rapport financier) du document de référence de l'exercice 2013/2014 enregistré auprès de l'AMF en date du 20 janvier 2015 sous le numéro D. 15- 0026 ;
- ◆ le rapport de gestion du Groupe figurant aux pages 58 à 75 (rapport financier) du document de référence de l'exercice 2014/2015 enregistré auprès de l'AMF en date du 15 décembre 2015 sous le numéro D. 15- 1097 ;
- ◆ le rapport de gestion du Groupe figurant aux pages 30 à 77 (rapport financier) du document de référence de l'exercice 2013/2014 enregistré auprès de l'AMF en date du 20 janvier 2015 sous le numéro D. 15- 0026 ;
- ◆ les parties non incluses de ces documents sont soit sans objet pour l'investisseur, soit couvertes par un autre endroit du document de référence.

## 7.5 Document d'information annuel

La liste des informations <sup>(24)</sup> publiées ou rendues publiques par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs au cours des douze derniers mois, en application de l'article L. 451-1-1 du Code monétaire et financier et de l'article 222-7 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, est la suivante :

### Résultats financiers

- ◆ Document de référence 2014/2015 :
  - dépôt auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 15 décembre 2015 sous le numéro D. 15 - 1097 ;
  - avis de mise à disposition du document de référence 2014/2015, publié le 16 décembre 2015 ;
- ◆ Assemblée Générale Mixte du 4 février 2016 :
  - avis de réunion, publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 28 décembre 2015 ;
  - avis de convocation, publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 18 janvier 2016 ;
  - modalités de mise à disposition ou de consultation des documents préparatoires à l'Assemblée Générale 2016 ;
  - résultat du vote des résolutions ;
  - comptes annuels – Attestations des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés, publiés au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 25 mars 2016 ;
- ◆ Information financière :
  - 1<sup>er</sup> trimestre 2015/2016, publiée le 19 janvier 2016 ;
  - 2<sup>e</sup> trimestre 2015/2016, publiée le 14 avril 2016 ;
  - 3<sup>e</sup> trimestre 2015/2016, publiée le 12 juillet 2016 ;
  - 4<sup>e</sup> trimestre 2015/2016, publiée le 13 octobre 2016 ;

- ◆ 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2015/2016 :
  - Résultats du premier semestre de l'exercice 2015/2016, publiés le 25 mai 2016 ;
  - Rapport financier semestriel 2015/2016, publié le 31 mai 2016 ;
- ◆ Résultats annuels de l'exercice 2015/2016, publiés le 23 novembre 2016.

### Opérations sur le capital

- ◆ Bilan semestriel du contrat de liquidité :
  - au 31 décembre 2015, publié le 8 janvier 2016 ;
  - au 30 juin 2016, publié le 7 juillet 2016 ;
- ◆ Déclarations mensuelles du nombre d'actions et de droits sur 2015 au 31 décembre, sur 2016 au 31 janvier, 29 février, 31 mars, 30 avril, 31 mai, 30 juin, 31 juillet, 31 août, 31 octobre et 30 novembre.

### Autres informations

- ◆ « Signature des accords de partenariat stratégique entre les groupes Pierre & Vacances-Center Parcs et HNA Tourism » publié le 9 novembre 2015 ;
- ◆ « Augmentation de capital réservée à HNA Tourism Group » publié le 31 mars 2016 ;
- ◆ « Pierre & Vacances-Center Parcs accélère le développement de maeva.com avec l'acquisition de « La France du Nord au Sud » publié le 27 avril 2016 ;
- ◆ « Gestion commerciale et opérationnelle de Villages Nature Paris » publié le 21 octobre 2016.

(24) Informations disponibles sur le site Internet de la société Pierre et Vacances à l'adresse <http://groupepvcp.com> et au BALO.

## 7.6 Tables de concordance

### Table de concordance du document de référence

N°	Rubriques de l'annexe 1 du règlement 809/2004	Rapport
		Financier Annuel
		PAGES
<b>1.</b>	<b>Personnes responsables</b>	<b>230</b>
<b>2.</b>	<b>Contrôleurs légaux des comptes</b>	<b>231</b>
<b>3.</b>	<b>Informations financières sélectionnées</b>	
3.1.	Informations financières historiques	n/a
3.2.	Informations financières intermédiaires	n/a
<b>4.</b>	<b>Facteurs de risques</b>	<b>38</b>
<b>5.</b>	<b>Informations concernant l'émetteur</b>	
5.1.	Histoire et évolution de la Société	2-18
5.1.1.	<i>Raison sociale et nom commercial de l'émetteur</i>	214
5.1.2.	<i>Lieu et numéro d'enregistrement</i>	214
5.1.3.	<i>Date de constitution et durée de vie</i>	214
5.1.4.	<i>Siège social et forme juridique</i>	214
5.1.5.	<i>Événements importants dans le développement de l'activité</i>	6-18; 150; 168
5.2.	Investissements	
5.2.1.	<i>Principaux investissements réalisés par l'émetteur durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques</i>	73-74; 109-112
5.2.2.	<i>Principaux investissements en cours, distribution géographique de ces investissements (sur le territoire national et à l'étranger) et méthode de financement (interne ou externe)</i>	73-74; 109-112
5.2.3.	<i>Renseignements concernant les principaux investissements que compte réaliser l'émetteur à l'avenir et pour lesquels ses organes de direction ont déjà pris des engagements fermes</i>	n/a
<b>6.</b>	<b>Aperçu des activités</b>	
6.1.	Principales activités	2-18
6.2.	Principaux marchés	2-18
6.3.	Événements exceptionnels	2-18
6.4.	Degré de dépendance aux brevets, licences, contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	n/a
6.5.	Position concurrentielle	9
<b>7.</b>	<b>Organigramme</b>	
7.1.	Description sommaire du Groupe	217-218
7.2.	Liste des filiales importantes	217-218; 100
<b>8.</b>	<b>Propriétés immobilières, usines, équipements</b>	
8.1.	Immobilisations corporelles importantes et charges majeures pesant dessus	111-112
8.2.	Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles	n/a
<b>9.</b>	<b>Examen de la situation financière et du résultat</b>	
9.1.	Situation financière	62-81
9.2.	Résultat d'exploitation	70-77

N°	Rubriques de l'annexe 1 du règlement 809/2004	Rapport Financier Annuel
		PAGES
<b>10.</b>	<b>Trésorerie et capitaux</b>	
10.1.	Informations sur les capitaux	75 ; 79
10.2.	Flux de trésorerie	73-75
10.3.	Conditions d'emprunt et structure de financement	75 ; 124
10.4.	Restrictions à l'utilisation des capitaux	n/a
10.5.	Sources de financement attendues	75 ; 124
<b>11.</b>	<b>Recherche et développement, brevets et licences</b>	<b>n/a</b>
<b>12.</b>	<b>Informations sur les tendances</b>	
12.1.	Principales tendances depuis la fin du dernier exercice	17-18 ; 144
12.2.	Tendance connue ou événement susceptible d'influer sur les perspectives de l'émetteur	76
<b>13.</b>	<b>Prévisions ou estimations du bénéfice</b>	<b>n/a</b>
<b>14.</b>	<b>Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction Générale</b>	
14.1.	Organes d'administration	22-27
14.2.	Conflits d'intérêts	23
<b>15.</b>	<b>Rémunération et avantages</b>	
15.1.	Rémunération et avantages en nature	28-36
15.2.	Montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs aux fins du versement de pensions, de retraite ou d'autres avantages	120-123
<b>16.</b>	<b>Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>	
16.1.	Date d'expiration des mandats actuels	22
16.2.	Contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance	28
16.3.	Comité d'Audit et Comité des Rémunérations	48
16.4.	Conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France	45
<b>17.</b>	<b>Salariés</b>	
17.1.	Nombre de salariés	2-141
17.2.	Participation et stock-options	28-36 ; 222
17.3.	Participation des salariés dans le capital de l'émetteur	222
<b>18.</b>	<b>Principaux actionnaires</b>	
18.1.	Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	222
18.2.	Existence de droits de vote différents	215 ; 219
18.3.	Contrôle de l'émetteur	221-222
18.4.	Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	n/a
<b>19.</b>	<b>Opérations avec des apparentés</b>	<b>223</b>
<b>20.</b>	<b>Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>	
20.1.	Informations financières historiques	84-88 ; 146-149
20.2.	Informations financières pro-forma	n/a
20.3.	États financiers	84-88 ; 146-149
20.4.	Vérifications des informations financières historiques annuelles	233
20.5.	Date des dernières informations financières	233-234
20.6.	Informations financières intermédiaires et autres	n/a

N°	Rubriques de l'annexe 1 du règlement 809/2004	Rapport Financier Annuel
20.7.	Politique de distribution des dividendes	225
20.8.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	42 ; 121
20.9.	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	n/a
<b>21.</b>	<b>Informations complémentaires</b>	
21.1.	Capital social	219-220
21.1.1.	Montant du capital souscrit	219
21.1.2.	Actions non représentatives du capital	n/a
21.1.3.	Actions détenues par l'émetteur lui-même, en son nom ou par ses filiales	221-222
21.1.4.	Montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	155
21.1.5.	Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attachée au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital	219; 223
21.1.6.	Informations sur le capital de tout membre du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option	n/a
21.1.7.	Historique du capital social	222
21.2.	Actes constitutifs et statuts	214-216
21.2.1.	Objet social de l'émetteur et emplacement de l'énonciation dans l'acte constitutif et les statuts	214
21.2.2.	Disposition concernant les membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance	46-48
21.2.3.	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existante	219
21.2.4.	Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	219
21.2.5.	Conditions régissant la manière dont les Assemblées Générales sont convoquées	49 ; 216
21.2.6.	Disposition qui pourrait avoir comme effet de retarder, différer ou empêcher un changement de son contrôle	n/a
21.2.7.	Disposition fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée	216
21.2.8.	Conditions, règlement ou charte régissant les modifications du capital	n/a
<b>22.</b>	<b>Contrats importants</b>	<b>16</b>
<b>23.</b>	<b>Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</b>	<b>56-58 ; 145-170 ; 208-210 ; 223</b>
<b>24.</b>	<b>Documents accessibles au public</b>	<b>234</b>
<b>25.</b>	<b>Informations sur les participations</b>	<b>166-167</b>



**Tableau de concordance des informations sociales et environnementales relatives au décret n° 2012- 557 du 24 avril 2012**

		<b>Rapport Financier Annuel</b>
		PAGES
1/Informations sociales	<b>a) Emploi :</b>	
	- l'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	180-181
	- les embauches et les licenciements	182
	- les rémunérations et leur évolution	190
	<b>b) Organisation du travail :</b>	
	- l'organisation du temps de travail	182
	- l'absentéisme	186
	<b>c) Relations sociales :</b>	
	- l'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	187
	- le bilan des accords collectifs	188
	<b>d) Santé et sécurité :</b>	
	- les conditions de santé et de sécurité au travail	189
	- le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	188
	- les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	189
	<b>e) Formation :</b>	
	- les politiques mises en œuvre en matière de formation	184-185
	- le nombre total d'heures de formation	185
	<b>f) Égalité de traitement :</b>	
	- les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	190
	- les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	190
	- la politique de lutte contre les discriminations	190
	<b>g) Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail relatives :</b>	
	- au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	187
	- à l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	190
	- à l'élimination du travail forcé ou obligatoire	204
	- à l'abolition effective du travail des enfants	204

		<b>Rapport Financier Annuel</b>
		PAGES
2/Informations environnementales	<b>a) Politique générale en matière environnementale :</b>	
	- l'organisation de la Société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	176 ; 191-192
	- les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	187; 192-193
	- les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	184-185; 189; 193
	- le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux à la Société dans un litige en cours	120; 207
	<b>b) Pollution et gestion des déchets :</b>	
	- les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	195-198
	- les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	195-196
	- la prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	195-196
	<b>c) Utilisation durable des ressources :</b>	
	- la consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	192-194; 196
	- la consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	192-194
	- la consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	192-194; 198
	- l'utilisation des sols	198-199
	<b>d) Changement climatique :</b>	
	- les rejets de gaz à effet de serre	197-198
	- l'adaptation aux conséquences du changement climatique	197-198
	<b>e) Protection de la biodiversité :</b>	
	- les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	198-199

		<b>Rapport Financier Annuel</b>
		PAGES
3/Informations relatives aux engagements sociétaux en faveur du DD	<b>a) Impact territorial, économique et social de l'activité de la Société :</b>	
	- en matière d'emploi et de développement régional	200-202
	- sur les populations riveraines ou locales	200-202
	<b>b) Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la Société, notamment les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines :</b>	
	- les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations	187; 200-204
	- les actions de partenariat ou de mécénat	204
	<b>c) Sous-traitance et fournisseurs :</b>	
	- la prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	204-205
	- l'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	204-205
	<b>d) Loyauté des pratiques :</b>	
	- les actions engagées pour prévenir la corruption	204-205
	- les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	184-185; 204-205
	<b>e) Autres actions engagées, au titre du présent 3/, en faveur des droits de l'homme</b>	204-205

Crédit Photos : photothèque Pierre & Vacances – Center Parcs, Cavailhès Didier / NPS, Interaview, Eric BERGOEND, ABACApres / Roberto BALDASSARRE, Imagera, Adolfo Gosálvez Photography, Ton Hurks Fotografie, Pierrick VERNY, Rémy CORTIN, IntraWest / Shu T., Nynke Ponne, Mathieu Vittré

Ce document est imprimé en France par un imprimeur certifié Imprim'Vert sur un papier certifié PEFC issu de ressources contrôlées et gérées durablement.

Groupe

# **Pierre & Vacances** *CenterParcs*

SIÈGE SOCIAL

L'Artois - Espace Pont de Flandre  
11, rue de Cambrai - 75947 Paris Cedex 19  
Tél. : +33 (0)1 58 21 58 21

INFORMATION FINANCIÈRE

Tél. : +33 (0)1 58 21 54 76  
E-mail : [info.fin@groupepvcp.com](mailto:info.fin@groupepvcp.com)

RELATIONS PRESSE

Tél. : +33 (0)1 58 21 54 61  
E-mail : [valerie.lauthier@groupepvcp.com](mailto:valerie.lauthier@groupepvcp.com)

**[www.groupepvcp.com](http://www.groupepvcp.com)**